

**Съветът на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” - АДСИЦ, гр. София**

Съветът на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ” АДСИЦ, гр. София на основание чл. 223 ТЗ свиква редовно общо събрание на акционерите на 29.06.2009 г. в 15.00 ч. в седалището на Дружеството – гр. София, район Триадица, ж.к. „Иван Вазов”, ул. “Балша” № 1, бл. 9, ет. 2, при следния дневен ред: 1. годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; *проект за решение* – ОС приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; 2. отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; *проект на решение* – ОС приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; 3. доклад на регистрирания одитор за извършената проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г. *проект за решение* – ОС приема доклада на регистрирания одитор на Дружеството за 2008 г.; 4. одобряване на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран одитор; *проект за решение* – ОС одобрява годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран одитор; 5. освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.; *проект за решение* – ОС освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.; 6. вземане на решение за разпределение на печалбата от дейността на Дружеството за 2008 г.; *проект на решение* – ОС приема предложението на Съвета на директорите за разпределяне на печалбата от дейността на Дружеството за 2008г. 7. избор на одитен комитет на дружеството – проект за решение – ОС избира одитен комитет на дружеството в съответствие с предложението на Съвета на директорите. 8. избор на регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009г. *проект за решение* – ОС назначава предложението от Съвета на директорите регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г.; 9. изменение и допълнение на устава на дружеството – *проект за решение* – ОС приема предложените от Съвета на директорите изменения и допълнения на устава на дружеството. 10. промени в състава на Съвета на директорите на дружеството – проект за решение – ОС приема решение за промени в състава на Съвета на директорите, в съответствие с предложението на Съвета на директорите на дружеството; 11. разни.

Всички акционери се поканват да присъстват лично или чрез представители. Капиталът на дружеството към датата на свикване на ОС – 22.05.2009г. е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции с номинална стойност 1 (един) лв. и право на един глас всяка. Всеки акционер има право на участие в редовното ОС. Съгласно чл. 115 б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, правото на глас в Общото събрание на акционерите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание, а именно – 15.06.2009г., съгласно списък, предоставен от „Централен депозитар” АД. Писмените материали по дневния ред са на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството от 9 до 16 ч. всеки работен ден и ще бъдат предоставени безплатно при поискване на лицата, които по закон представляват акционера или негови пълномощници. Поканата, заедно с материалите за редовното ОС са публикувани на интернет страницата на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ, - [www.fini.bg](http://www.fini.bg) за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключване на ОС. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от

Търговския закон. Не по – късно от 14.06.2009г. (15 дни преди откриване на ОС) лицата по предходното изречение представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложениия дневен ред. Акционерите представят на Комисията за финансов надзор и по седалището и адреса на управление на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ**, най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър, материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон, а именно - въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, предложенията за решения и писмените материали. Акционерите могат да задават по време на ОС въпроси относно точките от дневния ред, точките, включени в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на зададените въпроси. При липса на кворум, на основание чл. 227 от ТЗ, редовното Общо събрание ще се проведе на 13.07.2009 г. от 15.00 ч. на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да бъдат включвани въпроси по реда на чл. 223а от ТЗ. За участие в редовното Общо събрание на акционерите на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ**, акционерите се легитимират с представяне на документ за самоличност на физическите лица – акционери или с представяне на удостоверение за актуална търговска регистрация на акционери – юридически лица и с представяне на документ за самоличност на законните им представители. **Правила за гласуване чрез пълномощник:** В случай, че акционер упълномощи друго лице да го представлява на редовното Общо събрание, пълномощникът освен посочените документи следва да представи и изрично писмено нотариално заверено пълномощно за конкретното събрание, съответстващо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. В случаите на представителство на физическо лице – акционер от пълномощник, пълномощникът представя документ за самоличност и изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното общо събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК. В случаите на представителство на юридическо лице от пълномощник – физическо лице, пълномощникът следва да представи документ за самоличност, изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното общо събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК и удостоверение за актуална търговска регистрация на акционера – юридическо лице. В случаите на представителство на юридическо лице от пълномощник – юридическо лице, следва да се представи документ за самоличност на представляващия юридическото лице - пълномощник, удостоверение за актуална търговска регистрация на юридическото лице – пълномощник, изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното общо събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК и удостоверение за актуална търговска регистрация на юридическото лице – акционер. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционера, когото представлява. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на дружеството. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на

акционера, съдържащи се в пълномощното. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата, предоставени на пълномощник, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК са нищожни. Образец на пълномощно е представен като неразделна част от поканата за свикване на ОС и е на разположение на електронната страница на дружеството: [www.fini.bg](http://www.fini.bg) При поискване образец на писменото пълномощно се представя и след свикване на ОС. „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: [osa@fini.bg](mailto:osa@fini.bg), като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя. Гласуването чрез кореспонденция и електронни средства не е допустимо съгласно действащия устав на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти –ФИНИ” АДСИЦ.

Образец на пълномощно за участие в редовното Общо събрание на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти –ФИНИ”АДСИЦ, гр. София, свикано на 29.06.2009г.:

### ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният ..... ЕГН ....., притежаващ л.к. № ....., изд. на ..... от МВР- ....., с постоянен адрес ....., ....., като Акционер / Представител на акционера ..... във „Фонд за инвестиции в недвижими имоти –ФИНИ”АДСИЦ, гр. София, със седалище гр. София, район Триадница и адрес на управление гр. София, район Триадница, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2, притежаващ/ притежаващо ..... (.....) броя акции от капитала на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти –ФИНИ”АДСИЦ, гр. София, на основание чл. 116 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа,  
Упълномощавам:.....(трите имена на физическо лице), ЕГН ....., притежаващ л.к. № ....., изд. на ..... от МВР - ....., с постоянен адрес ...../..... (наименование на юридическо лице), със седалище и адрес на управление .....ЕИК....., заедно и /или поотделно да представлява/т: Акционера .....(трите имена на физическо лице), ЕГН ....., притежаващ л.к. № ....., изд. на ..... от МВР- ....., с постоянен адрес ....., съответно ..... (наименование на юридическо лице), със седалище и адрес на управление.....ЕИК..... на редовното Общо събрание на акционерите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ, гр. София което ще се проведе на 29.06.2009г. от 15.00 ч. по седалището и адреса на управление на дружеството – гр. София, район Триадница, ж.к. „Иван Вазов”, ул. “Балша” № 1, бл. 9, ет. 2, а при липса на кворум на 13.07.2009г. от 15.00ч. на същото място и при същия дневен ред и да гласува/т с ..... броя акции, притежавани от мен/....., по въпросите от дневния ред, съгласно указания по-долу начин, а именно:

**Дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане:** 1.годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; *проект за решение* – ОС приема

годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; 2. отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; *проект на решение* – ОС приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; 3. доклад на регистрирания одитор за извършената проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г. *проект за решение* – ОС приема доклада на регистрирания одитор на Дружеството за 2008 г.; 4. одобряване на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран одитор; *проект за решение* – ОС одобрява годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран одитор; 5. освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.; *проект за решение* – ОС освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.; 6. вземане на решение за разпределение на печалбата от дейността на Дружеството за 2008 г.; *проект на решение* – ОС приема предложението на Съвета на директорите за разпределяне на печалбата от дейността на Дружеството за 2008 г. 7. избор на одитен комитет на дружеството – *проект за решение* – ОС избира одитен комитет на дружеството, в съответствие с предложението на Съвета на директорите. 8. избор на регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г. *проект за решение* – ОС назначава предложението от Съвета на директорите регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г.; 9. изменение и допълнение на устава на дружеството – *проект за решение* – ОС приема предложените от Съвета на директорите изменения и допълнения на устава на дружеството. 10. промени в състава на Съвета на директорите на дружеството – *проект за решение* – ОС приема решение за промени в състава на Съвета на директорите, в съответствие с предложението на Съвета на директорите на дружеството; 11. разни.

**Предложения за решения по всеки от въпросите в дневния ред:** По т. 1. - ОС приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; по т. 2. - ОС приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; по т. 3.- ОС приема доклада на регистрирания одитор на Дружеството за 2008 г.; по т. 4. - ОС одобрява годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран одитор; по т. 5 - ОС освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.; по т. 6 - ОС приема предложението на Съвета на директорите за разпределяне на печалбата от дейността на Дружеството за 2008 г.; по т. 7 - ОС избира одитен комитет на дружеството в съответствие с предложението на Съвета на директорите. По т. 8 - ОС назначава предложението от Съвета на директорите регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г.; по т. 9 - ОС приема предложените от Съвета на директорите изменения и допълнения на устава на дружеството.; по т. 10 - ОС приема решение за промени в състава на Съвета на директорите, в съответствие с предложението на Съвета на директорите на дружеството; 11. разни.

**Начин на гласуване :** (волеизявлението се отбелязва с изрично посочване на начина на гласуване за всяко от предлаганите решения по въпросите от дневния ред. В случаите на непосочване на начина на гласуване за предлаганите решения по въпросите от дневния ред пълномощникът има право на преценка, дали да гласува и по какъв начин)  
по т. 1. : Пълномощникът да гласува „.....” относно приемане годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; по т. 2: Пълномощникът да гласува „.....” относно приемане отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; по т. 3. Пълномощникът да гласува „.....” относно приемане доклада на регистрирания одитор на Дружеството за 2008 г.; по т. 4. Пълномощникът да гласува „.....” относно одобряване годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран

одитор; по т. 5. Пълномощникът да гласува „.....” относно освобождаване отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г; по т.6. Пълномощникът да гласува „.....” относно приемане предложението на Съвета на директорите за разпределяне на печалбата от дейността на Дружеството за 2008г.; по т. 7 Пълномощникът да гласува „.....” относно избор на одитен комитет на дружеството, в съответствие с предложението на Съвета на директорите.; по т. 8 Пълномощникът да гласува „.....” относно назначаване предложения от Съвета на директорите регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009; по т. 9. Пълномощникът да гласува „.....” относно приемане предложените от Съвета на директорите изменения и допълнения на устава на дружеството.; по т. 10. Пълномощникът да гласува „.....” относно приемане решение за промени в състава на Съвета на директорите, в съответствие с предложението на Съвета на директорите на дружеството; 11. разни.

Упълномощаването обхваща (не обхваща) въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ и не са съобщени или обявени съобразно чл. 223 ТЗ и чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин (волеизявлението се отбелязва със зачеркване на ненужното). Преупълномощаването с изброените по – горе права съгласно чл. 116 от Закона за публично предлагане на ценни книжа е нищожно.

Дата:

Упълномощител: .....

..... 2009 ... г. (.....)

гр. ....

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text 'ФИННИ' in the center, surrounded by 'ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ' and 'СОФИЯ'. Below the stamp, the name 'РУМЕН РАШКОВ' and the title 'ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР' are printed in bold capital letters.

**РУМЕН РАШКОВ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

## ПРОТОКОЛ

от заседание на Съвета на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ ” АДСИЦ, гр. София, проведено на 22.05.2009год.

Днес, 22.05.2009г., от 10. 00 ч. в гр. София, се проведе заседание на Съвета на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ” АДСИЦ, гр. София, със седалище гр. София, район Триадица и адрес на управление гр. София, район Триадица, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2 (наричано по-долу за краткост „Дружеството” )

На заседанието присъстваха следните членове на Съвета на директорите:

Цветан Каменов Петрушков

Румен Петров Рашков

Венелин Антонов Антонов

Заседанието бе открито от г-н Цветан Каменов Петрушков.

Всички членове са редовно уведомени за провеждането на заседанието, не възразяват срещу провеждането му и е налице необходимият кворум за вземане на решения, съобразно Устава на Дружеството.

На основание чл. 223, ал. 1, чл. 251, ал. 2 от Търговския закон, членовете на Съвета на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ ” АДСИЦ приеха единодушно следния

### ДНЕВЕН РЕД:

1. Изготвяне на предложение до Общото събрание на акционерите за разпределение на печалбата от дейността на Дружеството за 2008 г.;
  2. Изготвяне на предложение до Общото събрание на акционерите за избор на одитен комитет на дружеството;
  3. Изготвяне на предложение до Общото събрание на акционерите за избор на регистриран одитор на дружеството за одит и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2009г.;
  4. Изготвяне на предложение до Общото събрание на акционерите за изменение и допълнение на устава на дружеството.;
  5. Изготвяне на предложение до Общото събрание на дружеството за оттегляне възлагането на управлението на дружеството от Венелин Антонов Антонов – независим член на Съвета на директорите
  6. Изготвяне на предложение до Общото събрание на дружеството за назначаване на г-н Иван Димитров Петров за независим член на Съвета на директорите.
  7. Вземане на решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството.
- След преценка на съответните обстоятелства Съветът на директорите прие следните

## РЕШЕНИЯ:

**По т. 1 от дневния ред** Съветът на директорите уведомява Общото събрание на дружеството, че финансовият резултат на дружеството за отчетната 2008г. е в размер на 117 770, 84 лв.(сто и седемнадесет хиляди седемстотин и седемдесет лева и осемдесет и четири стотинки).

**Във връзка с горното, Съветът на директорите реши да предложи на ОС:**

-сума в размер на 18 526, 45 лв. (осемнадесет хиляди петстотин двадесет и шест лева и четиридесет и пет стотинки) да бъде отнесена за покриване на загубата на дружеството от дейността му през 2007г.;

- сума в размер на 97 500 лв. (деветдесет и седем хиляди и петстотин лева) или 98, 24 % от сумата за разпределяне, която е в размер на 99 244, 39 лв. (деветдесет и девет хиляди двеста четиридесет и четири лева и тридесет и девет стотинки), да бъде разпределена между акционерите под формата на дивидент за 2008г.;

- сума в размер на 1 744, 39 лв. (хиляда седемстотин четиридесет и четири лева и тридесет и девет стотинки) да бъде отнесена във Фонд „Резервен” на дружеството.

Съветът на директорите предлага на ОС дивидентът да се разпредели на акционерите, които съгласно чл. 115в от Закона за публично предлагане на ценни книжа имат право да получат такъв. Брутният дивидент на една акция е 0, 15 лв.

Решението бе подложено на гласуване.

Гласували:

*Цветан Петрушков – За*

*Румен Рашков- За*

*Венелин Антонов- За*

*Решението бе прието и срещу него не постъпиха възражения.*

**По т. 2 от дневния ред,**

Съветът на директорите реши да предложи на Общото събрание да избере Одитен комитет, в съответствие с чл. 40 е от Закона за независимия финансов одит, както следва:

2.1.Предлага на Общото събрание да избере Одитен комитет в състав от двама членове.

2.2 Предлага на Общото събрание да избере за членове на Одитния комитет следните лица: Павлина Георгиева Димитрова - Матеева – член и Марияна Кънова Симеонова – член;

2.3 Предлага на Общото събрание мандата на членовете на Одитния комитет да бъде 1 (една) година, а възнаграждението за един член да се изплаща еднократно в годината и да бъде в размер на една средна работна заплата за страната към момента на изплащането.

Решението бе подложено на гласуване

Гласували:

*Цветан Петрушков – За*

*Румен Рашков- За*

*Венелин Антонов- За*

*Решението бе прието и срещу него не постъпиха възражения.*

**По т. 3 от дневния ред**

Съветът на директорите реши да предложи на Общото събрание на акционерите да избере г - н Пламен Кирилов Ангелов, ЕГН 6101313323 за регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2009г.

Решението бе подложено на гласуване.

Гласували:

*Цветан Петрушков – За*

*Румен Рашков- За*

*Венелин Антонов- За*

*Решението бе прието и срещу него не постъпиха възражения.*

**По т. 4 от дневния ред:**

Съветът на директорите реши да предложи на Общото събрание на акционерите да приеме решение за приемане на следните изменения и допълнения на устава на дружеството, както следва:

**Чл. 2, алинея трета от устава придобива следната редакция:**

(3) В търговската си кореспонденция и в Интернет-страницата си, дружеството задължително посочва: фирмата; седалището и адреса на управлението; единния идентификационен код и банковата сметка. Дружеството може да посочва и адрес за съобщения. Когато дружеството посочва размера на капитала си, то посочва и каква част от него е внесена.

**Член 30 от устава придобива следната редакция:**

**Чл. 30 (1)** Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

(2) Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага и член на Съвета на директорите може да участва в работата на Общото събрание, като пълномощник на акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

**Чл. 31, алинея първа от устава придобива следната редакция:**

**Чл. 31 (1)** Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. избира Одитен комитет на дружеството, определя мандата и броя на членовете му, както и възнагражденията им, назначава и освобождава по препоръка на Одитния комитет на Дружеството регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на Дружеството;



6. обсъжда и приема отчета на Одитния комитет заедно с приемането на годишния финансов отчет, одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

**Член 33 от устава придобива следната редакция:**

**Чл. 33. (1)** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

**(2)** Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на Общо събрание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване.

**(3)** Поканата по ал. 2 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се изпраща на Комисията за финансов надзор в срока по ал. 2 и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ в търговския регистър до приключването на общото събрание. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на дружеството в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

**(4)** Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

**(5)** В случаите по чл. 223а от Търговския закон акционерите представят на комисията и на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

**(6)** Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

**Член 34 от устава придобива следната редакция:**

**Чл. 34.(1)** Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

**(2)** При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

**(3)** Членовете на управителните и контролните органи и прокуристът на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

**Член 35, алинея трета от устава придобива следната редакция:**

(3) Акционерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

**Член 36, алинея втора от устава придобива следната редакция:**

(2) При липса на кворум в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от Търговския закон може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.

**Член 38, алинея първа от устава придобива следната редакция:**

(1) За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.

**Член 42, алинея втора от устава придобива следната редакция:**

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. изготвяне и внасяне за приемане от Общото събрание на предложение за избор на Одитен комитет на дружеството.
12. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

**Член 43, алинея втора от устава придобива следната редакция:**

**(2)** В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ и инвестиционния посредник, с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала.

**Член 49, алинея трета от устава придобива следната редакция:**

**(3)** Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на Общото събрание.

**Създава се глава девета А „Одитен комитет. Регистриран одитор”, член 59а и член 59б, със следното съдържание:**

#### **Глава девета А**

#### **ОДИТЕН КОМИТЕТ. РЕГИСТРИРАН ОДИТОР**

**Чл. 59а (1)** По препоръка на Съвета на директорите Общото събрание на дружеството избира Одитен комитет и определя мандата и броя на членовете му.

**(2)** За членове на Одитния комитет не могат да бъдат избирани :

Изпълнителни директори;

Членове на управителния орган на дружеството;

Лица, намиращи се в трудови правоотношения с дружеството.

**(3)** Поне един от членовете на Одитния комитет трябва да има завършено висше образование със специалност счетоводство или финанси и най – малко 5 години професионален опит по счетоводство или одит.

**(4)** Отношенията между дружеството и член на Одитния комитет се уреждат с договор. Договорът се сключва от името на дружеството чрез лице, оправомощено от Общото събрание на Дружеството.

**(5)** Одитният комитет:

Наблюдава процесите на финансово отчитане в Дружеството;

Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;

Наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;

Наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;

Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното Дружество;

Отчита дейността си пред Общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

**Чл. 59 б (1)** Регистрираните одитори докладват на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита, като обръщат внимание на съществените слабости в системите за вътрешен контрол на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане.

**(2)** Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит, се извършва въз основа на препоръка на Одитния комитет.

**(3)** Регистрираните одитори:

1. представят ежегодна декларация за своята независимост от Дружеството пред Одитния комитет;

2. информират ежегодно Одитния комитет за всички други услуги, предоставяни на Дружеството извън одита;

3. обсъждат с одиторския комитет заплахите за тяхната независимост и предпазните мерки, приложени за смекчаване на тези заплахи, съгласно документираното от регистрираните одитори в изпълнение на чл. 28, ал. 3 и 4 от Закона за независимия финансов одит.

**(4)** Ключовият одитор от одиторското предприятие, одитиращо Дружеството, трябва да се оттегли, след като е извършвал одитни ангажименти 5 поредни години. Същият одитор може да участва в одита на дружеството най-малко две години след оттеглянето си.

**(5)** Ключовият одитор, участващ в одита на Дружеството не може да заема ръководна управленска позиция в него преди изтичането на две години от оттеглянето му от ангажимента за одит.

**Член 61, алинея втора от устава придобива следната редакция:**

**(2)** Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, се прилагат съответните разпоредби, съгласно действащото законодателство.

**Член 63, алинея втора от устава се отменя.**

**Член 64, алинея втора от устава се отменя.**

**§3 от Заключителни разпоредби на устава придобива следната редакция:**

Този устав е приет на Учредителното събрание на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ ” АДСИЦ, проведено на 01.02.2007 г. в гр.София и е изменен и допълнен от Общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2008 год. в гр. София, изменен и допълнен с решение на ОС от 29.06.2009г.

Решението бе подложено на гласуване.

Гласували:

*Цветан Петрушков – За*

*Румен Рашков- За*

*Венелин Антонов- За*

*Решението бе прието и срещу него не постъпиха възражения.*

**По т. 5 от дневния ред:**

Съветът на директорите реши да предложи на Общото събрание да оттегли възлагането на управлението на дружеството от г-н Венелин Антонов Антонов – независим член на Съвета на директорите.

Решението бе подложено на гласуване.

Гласували:

*Цветан Петрушков – За*

*Румен Рашков- За*

*Венелин Антонов- За*

*Решението бе прието и срещу него не постъпиха възражения.*

**По т. 6 от дневния ред:**

Съветът на директорите реши да предложи на Общото събрание:

6.1 да избере г-н Иван Петров Димитров за независим член на Съвета на директорите на дружеството;

6.2 да определи 5 (пет) годишен срок на мандата на г-н Иван Петров Димитров в качеството му на член на Съвета на директорите, месечно възнаграждение за дейността му в размер на 2 (два) пъти минималната работна заплата за страната, ако не бъде овластен да упражнява функциите на изпълнителен член на Съвета на директорите, в който случай възнаграждението му се определя от Съвета на директорите и гаранция за управление, която да бъде внесена от предложения член на Съвета на директорите, в размер на 3 – месечното му брутно възнаграждение;

6.3 да определи лице, което да сключи договор за възлагане на управлението с предложения член на Съвета на директорите.

Решението бе подложено на гласуване.

Гласували:

*Цветан Петрушков – За*

*Румен Рашков- За*

*Венелин Антонов- За*

*Решението бе прието и срещу него не постъпиха възражения.*

**По т. 7 от дневния ред:**

Съветът на директорите реши: Съветът на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ” - АДСИЦ, гр. София на основание чл. 223 ТЗ свиква редовно общо събрание на акционерите на 29.06.2009 г. в 15.00 ч. в седалището на Дружеството – гр. София, район Триадица, ж.к. „Иван Вазов”, ул. “Балша” № 1, бл. 9, ет. 2, при следния дневен ред: 1.годишен доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; *проект за решение* – ОС приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2008 г.; 2. отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; *проект на решение* – ОС приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2008 г.; 3. доклад на регистрирания одитор за

извършената проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г. *проект за решение* – ОС приема доклада на регистрирания одитор на Дружеството за 2008 г.; 4. одобряване на годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран одитор; *проект за решение* – ОС одобрява годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г., заверен от назначения регистриран одитор; 5. освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.; *проект за решение* – ОС освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.; 6. вземане на решение за разпределение на печалбата от дейността на Дружеството за 2008 г.; *проект на решение* – ОС приема предложението на Съвета на директорите за разпределяне на печалбата от дейността на Дружеството за 2008 г. 7. избор на одитен комитет на дружеството – *проект за решение* – ОС избира одитен комитет на дружеството в съответствие с предложението на Съвета на директорите. 8. избор на регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г. *проект за решение* – ОС назначава предложението от Съвета на директорите регистриран одитор за одит и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г.; 9. изменение и допълнение на устава на дружеството – *проект за решение* – ОС приема предложените от Съвета на директорите изменения и допълнения на устава на дружеството. 10. промени в състава на Съвета на директорите на дружеството – *проект за решение* – ОС приема решение за промени в състава на Съвета на директорите, в съответствие с предложението на Съвета на директорите на дружеството; 11. разни.

Всички акционери се поканват да присъстват лично или чрез представители. Капиталът на дружеството към датата на свикване на ОС – 22.05.2009 г. е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции с номинална стойност 1 (един) лв. и право на един глас всяка. Всеки акционер има право на участие в редовното ОС. Съгласно чл. 115 б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, правото на глас в Общото събрание на акционерите на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ** се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание, а именно – 15.06.2009 г., съгласно списък, предоставен от „Централен депозитар” АД. Писмените материали по дневния ред са на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството от 9 до 16 ч. всеки работен ден и ще бъдат предоставени безплатно при поискване на лицата, които по закон представляват акционера или негови пълномощници. Поканата, заедно с материалите за редовното ОС са публикувани на интернет страницата на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ**, - [www.fini.bg](http://www.fini.bg) за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключване на ОС. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по – късно от 14.06.2009 г. (15 дни преди откриване на ОС) лицата по предходното изречение представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложението дневен ред. Акционерите представят на Комисията за финансов надзор и по седалището и адреса на управление на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ**, най-късно на следващия

работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър, материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон, а именно - въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, предложенията за решения и писмените материали. Акционерите могат да задават по време на ОС въпроси относно точките от дневния ред, точките, включени в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на зададените въпроси. При липса на кворум, на основание чл. 227 от ТЗ, редовното Общо събрание ще се проведе на 13.07.2009 г. от 15.00 ч. на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да бъдат включвани въпроси по реда на чл. 223а от ТЗ. За участие в редовното Общо събрание на акционерите на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти –ФИНИ”АДСИЦ**, акционерите се легитимират с представяне на документ за самоличност на физическите лица – акционери или с представяне на удостоверение за актуална търговска регистрация на акционери – юридически лица и с представяне на документ за самоличност на законните им представители. **Правила за гласуване чрез пълномощник:** В случай, че акционер упълномощи друго лице да го представлява на редовното Общо събрание, пълномощникът освен посочените документи следва да представи и изрично писмено нотариално заверено пълномощно за конкретното събрание, съответстващо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. В случаите на представителство на физическо лице – акционер от пълномощник, пълномощникът представя документ за самоличност и изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното общо събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК. В случаите на представителство на юридическо лице от пълномощник – физическо лице, пълномощникът следва да представи документ за самоличност, изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното общо събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК и удостоверение за актуална търговска регистрация на акционера – юридическо лице. В случаите на представителство на юридическо лице от пълномощник – юридическо лице, следва да се представи документ за самоличност на представляващия юридическото лице - пълномощник, удостоверение за актуална търговска регистрация на юридическото лице – пълномощник, изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретното общо събрание, в съответствие с чл. 116, ал.1 от ЗППЦК и удостоверение за актуална търговска регистрация на юридическото лице – акционер. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционера, когото представлява. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на дружеството. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява. Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване

по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата, предоставени на пълномощник, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК са нищожни. Образец на пълномощно е представен като неразделна част от поканата за свикване на ОС и е на разположение на електронната страница на дружеството: [www.fini.bg](http://www.fini.bg) При поискване образец на писменото пълномощно се представя и след свикване на ОС. „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: [osa@fini.bg](mailto:osa@fini.bg), като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя. Гласуването чрез кореспонденция и електронни средства не е допустимо съгласно действащия устав на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ.

Решението бе подложено на гласуване.

Гласували:

*Цветан Петрушков – За*

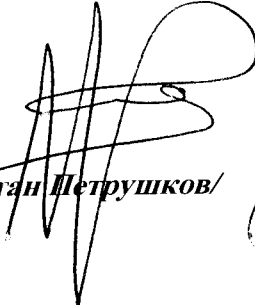
*Румен Рашков- За*


*Венелин Антонов- За*


*Решението бе прието и срещу него не постъпиха възражения*

Поради изчерпване на дневния ред заседанието беше закрито.

Съвет на директорите:

1.   
*/Цветан Петрушков/*

2.   
*/Румен Рашков/*

3.   
*/Венелин Антонов/*





ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ • АДСИЦ • 1408 СОФИЯ, УЛ. БААША 1, БЛ. 9

---

## **Г О Д И Ш Е Н   Д О К Л А Д**

**за дейността на**

***„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ***

**през 2008 г.**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ .....</b>	<b>3</b>
1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	3
2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....	3
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	3
3.1. <i>Инвестиционни цели на ФИНИ</i> .....	3
3.2. <i>Стратегията за постигане на инвестиционните цели</i> .....	3
4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	4
4.1. Придобити от Дружеството недвижими имоти .....	4
4.2. Оценка на недвижимите имоти.....	5
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ...	10
5.1. <i>Обобщени финансови отчети</i> .....	10
5.2. <i>Анализ на ликвидността</i> .....	10
5.3. <i>Анализ на вътрешните източници на ликвидност</i> .....	11
5.4. <i>Анализ на външните източници на ликвидност</i> .....	11
5.5. <i>Анализ на капиталовите ресурси</i> .....	11
5.6. <i>Анализ на резултатите от дейността</i> .....	12
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ .....	12
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ.....	13
<b>Изтързвани обеми през 2008 г.....</b>	<b>14</b>
<b>II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....</b>	<b>14</b>
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	14
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2008 Г. ....	15
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИТОМИ.....	15
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА АКТИВА НА ДРУЖЕСТВОТО .....	15
5. СРАВНЕНИЕ НА СУМАТА ОТ ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СЪС СЪОТВЕТНАТА СУМА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	15
6. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ (АНАЛОГИЧНИ) НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .....	16

## **I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

### **1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**“Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФИНИ” АДСИЦ (ФИНИ)** е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

**Предметът на дейност на дружеството** е 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, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

### **2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

**ФИНИ АДСИЦ** е учредено на 01.02.2007 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1 от 23.02.2007 г. по Ф.Д.2196 /2007 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 1138 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 16.08.2007 г. ФИНИ има лиценз за упражняване на дейността си.

Съгласно чл.5 ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), с Решение на Учредителното събрание на акционерите, „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв<sup>1</sup>, което е вписано с Решение № 2/11.12.2007 г. на СГС.

### **3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **3.1. Инвестиционни цели на ФИНИ**

Основната инвестиционна цел на ФИНИ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

#### **3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели**

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;

<sup>1</sup> Съгласно фиксираният курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

ФИНИ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които ФИНИ се ориентира в средносрочен план са административни сгради, които предлага под наем, както и закупуване на парцели с индустриално предназначение.

#### 4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

<b>ИМОТИ</b>		<b>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>
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
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	с. Черковица

##### 4.1. Придобити от Дружеството недвижими имоти

Дружеството е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти:

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;

5. урегулиран поземлен имот, с площ 9 100 кв.м., находящ се в с. Черковица, община Никопол;

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“.

Недвижимият имот в с. Черковица не е застрахован.

#### **4.2. Оценка на недвижимите имоти**

**Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от инж. Росен Тодоров Борисов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 3119/08.08.1994 г. Оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.**

Недвижимите имоти са обособени в самостоятелни поземлени имоти, които се намират в близост до Пристанище за обществен транспорт с национално значение - Лом.

Дата на извършване на огледа на имотите: 28.03.2007 г.

Дата на оценките: 28.03.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценките е да се определи справедливата пазарна стойност на имотите.

За оценката на недвижимите имоти са използвани следните източници:

- Информация получена при огледа на обекта;
- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Данни за пазара на недвижимости;

##### **4.2.1 Подходи и методи на оценка**

Оценката на земята се извършва предимно по метода на сравнимите продажби. Тъй като за продажбите на подобни имоти в този район на гр. Лом няма достатъчно информация, въпреки развиващият се, макар и със сравнително бавни темпове, пазар на недвижими имоти, методът е неприложим.

Приложен е методът на швейцарския архитект и експерт Волганг Негели, отнасящ се за изчисляване на стойността на земята според категория и местоположение.

Методът за категоризация на земята според местоположението има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори тогава, когато не съществуват обекти на сравнение.

При определяне на стойността на земята по този метод се използва така нареченият “ключ на категориите по местоположение”. В него се съдържат различни критерии, като: функционален тип на населеното място, зона на населеното място, застрояване и средна възраст на сградите в района; транспортна и пешеходна достъпност, инженерна инфраструктура до имота, атрактивност и използваемост по предназначение и др.

Взема се предвид информацията за пазарни стойности на земя от извършени продажби в други райони на гр. Лом и региона.

#### **4.2.2. Определяне на пазарната стойност на имотите**

##### **➤ Поземлен имот № 7069**

**1) Поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ 3 500 кв.м.на имота.**

**Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.**

**Корекционни коефициенти по следните критерии:**

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

**Среден корекционен коефициент — 0.913**

**Пазарна стойност на 1 кв. м. — 10.50 лв./кв.м.**

**Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7069, кв. 259, гр. Лом, с площ 3 500 кв. м. е 36 750.00 лева.**

##### **➤ Поземлен имот № 7041**

**Поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ “Север”, с площ 20 004 кв. м.;**

**Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.**

**Корекционни коефициенти по следните критерии:**

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост на инж. инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност

- атрактивност по отношение на използваемост

**Среден корекционен коефициент — 0.826**

**Пазарна стойност на 1 кв. м. — 9.50 лв./кв.м.**

**Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7041, кв. 257 и 259, гр. Лом, с площ 20.004 кв. м. е 190 020.00 лева.**

➤ **Поземлен имот № 7084**

**Поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ от 15 582 кв.м.**

**Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.**

**Корекционни коефициенти по следните критерии:**

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

**Среден корекционен коефициент — 0.826**

**Пазарна стойност на 1 кв. м. — 9.50 лв./кв.м.**

**Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7084, кв. 259, гр. Лом, с площ 15 582 кв. м. е 148 010.00 лева.**

Стойността на придобитите от “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 15. 05.2007 г., е:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ 3 500 кв.м. - 35 800 лева

2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ “Север”, с площ 20 004 кв. м. - 185 000 лева

3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ от 15 582 кв.м. - 144 160 лева

**Цена на придобиване на недвижимите имоти**

*Общата цена на придобитите от дружеството поземлени имоти е:*

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., съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 176, том VI , рег. № 4476, дело № 518 от 2007 г., при нотариус Детелина Младенова, с район на действие Районен съд гр. Лом, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 393, е **общо 364 960** (треста шестдесет и четири хиляди деветстотин и шестдесет) лева.

➤ **Недвижим имот в гр. Белене — част от административна сграда**

На 31.08.2007 г. е подписан Договор за банков кредит, предоставен от „Стопанска и инвестиционна банка“ АД за закупуване на етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23. Кредитът е за срок от 5 години с гратисен период 5 месеца. Лихвените нива по кредита са както следва:

- За първите дванадесет месеца - 6%;
- За останалия период — 8,5%;

С отпуснатите средства се реализира сделката по покупката на посочения имот на 25.09.2007 г.

Имотът е придобит с нотариален акт №180 от 2007 г. Покупната цена е 88 200 евро. Оценката, направена от независима агенция „КК Амрита“ възлиза на 89 000 евро или 210.9 евро за кв.м.

Имотът е застрахован в ЗД „ЕВРОИНС“ АД и са покрити всички рискове, съгласно Договор № 0100019092/02.10.2007 г. "Имущества на юридически лица, еднoлични търговци и организации". Съгласно допълнителните споразумения при настъпване на застрахователно събитие, определеното застрахователно обезщетение ще се изплаща първо в полза на „СИБАНК“ АД.

Дата на оценката: 17.07.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Правно състояние на обекта
- Външни фактори, влияещи върху стойността на имота:
  - местоположение
  - екология
  - инфраструктура и елементи на КОО



- транспорт
- сграден фонд
- Строителна конструкция на сградата;
- Данни за пазара на недвижимости;

При определянето на пазарната стойност на имота са използвани следните три метода, на базата на които е направена най-вероятната справедлива пазарна стойност на оценявания имот:

1. Метод на вещната стойност;
2. Сравнителен метод;
3. Приходен метод;

В резултат на извършената покупка на етаж от административна сграда в гр. Белене, се сключи договор за неговото отдаване под наем, което от своя страна ще повлияе благоприятно върху бъдещото генериране на приходи на дружеството

#### ➤ **Недвижим имот в с. Черковица, община Никопол**

Оценката на актива е изготвена от колектив от „Консултантска къща АМРИТА“ ООД.

Недвижимият имот представлява външно обособен нежилищен имот — стопанска база.

Дата на оценката: 25.03.2008 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценките е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Интервюта на оценителя с водещи агенции — посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми
- Данни от пазара на недвижимости /в сравними райони/;
- Информация от уегрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти взети от актуалните издания на „стройексперт СЕК“

#### **Подходи и методи на оценка**

При извършване на оценката на сградата са използвани следните методи:

- Метод на вещната стойност;

- Сравнителен метод;
- Приходен метод;

### **Определяне на пазарната стойност на имотите**

Предложението за пазарна стойност възлиза на 160 000 лева.

## **5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **5.1. Обобщени финансови отчети**

<b>Счетоводен баланс</b>			
<b>(в хил. лв.)</b>			
<b>АКТИВИ</b>	<b>2008</b>	<b>ПАСИВИ</b>	<b>2008</b>
Нетекущи Активи	742	Собствен Капитал	691
Текущи Активи	19	Нетекущи пасиви	61
		Текущи пасиви	9
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>761</b>	<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>761</b>

<b>Отчет за приходи и разходи</b>	
<b>(в хил. лв.)</b>	
	<b>2008</b>
<b>Приходи от дейността</b>	
<i>Нетни приходи от продажби</i>	54
<i>Приходи от финансираня</i>	0
<b>Финансови приходи</b>	182
<b>Разходи за дейността</b>	
<i>Разходи по икономически елементи</i>	167
<i>Финансови разходи</i>	9
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>60</b>

### **5.2. Анализ на ликвидността**

Към края на 2008г. няма тенденции, обстоятелства или рискове, които биха дали основание да се смята, че може да се очаква повишаване или намаляване на ликвидността на Дружеството.

През 2008 година ФИНИ покрива своите разходи, чрез собствени и привлечени средства.

### **5.3. Анализ на вътрешните източници на ликвидност**

#### **Коефициенти на ликвидност на „ФИНИ” АДСИЦ**

<b>ЛИКВИДНОСТ</b>	<b>31.12.2008 г.</b>
<b>Обща</b> ликвидност	2.11
<b>Бърза</b> ликвидност	2.11
<b>Незабавна</b> ликвидност	1.89
<b>Абсолютна</b> ликвидност	1.89

#### **• По отношение на текущите активи:**

Наличните парични средства и техни еквиваленти на Дружеството към 31.12.2008 г. възлизат на 17 хил. лева. Търговските и други вземания за разглеждания период са на стойност 2 хил. лева.,

#### **• По отношение на текущите пасиви:**

Текущите пасиви на Дружеството към 31.12.2008 г. възлизат на 9 хил. лева, като най-голям дял в текущите задължения - около 78% имат задълженията към свързани предприятия.

На база горепосочените тенденции може да се смята, че ликвидността на дружеството е в добро състояние. Недостиг на ликвидни средства до момента не е изпитван.

### **5.4. Анализ на външните източници на ликвидност**

Към края на 2008 г. привлеченият капитал на дружеството се формира главно от остатъчния размер (61 хил. лева) на получен кредит в размер на 178 хил. лева. На 13.02.2008 г. ФИНИ АДСИЦ е погасило главница в размер на около 100 хил. лева от задълженията си.

Бъдещите промени в ликвидността на дружеството са свързани с очакванията за включването на допълнителни източници на доходи под формата на наеми.

### **5.5. Анализ на капиталовите ресурси**

Към 31.12.2008 година капиталовите ресурси на Дружеството се определят от получения банков заем.

За разглеждания период съотношението Дълг/Собствен капитал на ФИНИ АДСИЦ е 10.13%.

## **5.6. Анализ на резултатите от дейността**

Резултатите от дейността на Дружеството са представени в следната таблица:

<b>в хил. лева</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>236</b>
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>176</b>
<b>Финансов резултат за периода</b>	<b>60</b>

### **• Анализ на приходите**

Приходите от дейността през 2008 година са съставени основно от финансовите приходи, които формират над 77% от приходите от дейността.

Благоприятно отражение върху приходите от дейността на дружеството през 2009 г. ще има нарастването на приходи от отдаване на определени обекти под наем.

### **• Анализ на разходите**

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги, които формират 28.40% от всички разходи за периода, както и обезценката на активи в размер на 93 хил. лева или 55.69% от разходите по икономически елементи. Финансовите разходи на ФИНИ АДСИЦ за разглеждания период са на обща стойност 9 хил. лева или 5.11% от общите разходи за дейността.

Към 31.12.2008 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 60 хил.лв.

## **6.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

Няма настъпили такива събития.

### **ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ФИНИ**

През 2009 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- Продължаване на инвестиции в закупуване на още парцели;

- Предприемане на действия за урегулиране на придобитите неурегулирани парцели;

Предвидената инвестиционна програма за 2009 година е в размер на ..... Възможни са отклонения от програмата.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ

Търговията с акциите на ФИНИ АДСИЦ стартира на 04.03.2008 г. и като цяло е слаба.

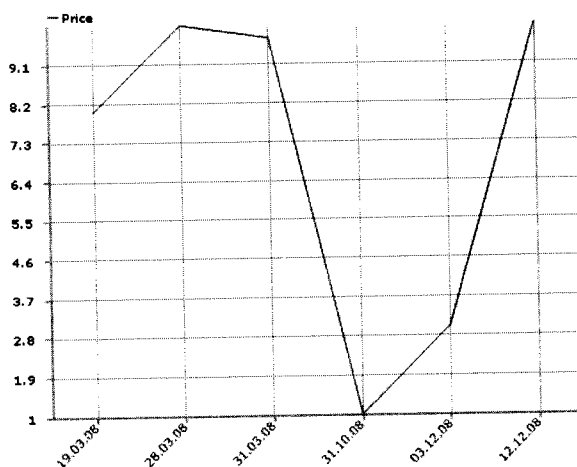
За периода март - декември 2008 г. цената на акциите на ФИНИ АДСИЦ на „Българска фондова борса — София” АД бележи спад в унисон със световните борсови тенденции и от средна цена 9.802 лева за акция достига 2.337 лева.

За отчетния период оборотът с акциите на дружеството е 468 941.40. лева, като среднодневния оборот е 1 796.71 лева. Общо изтъргувани акции са 199 353 броя. Сделките са 13. Средната цена на ценните книжа за периода е 2.352 лева.

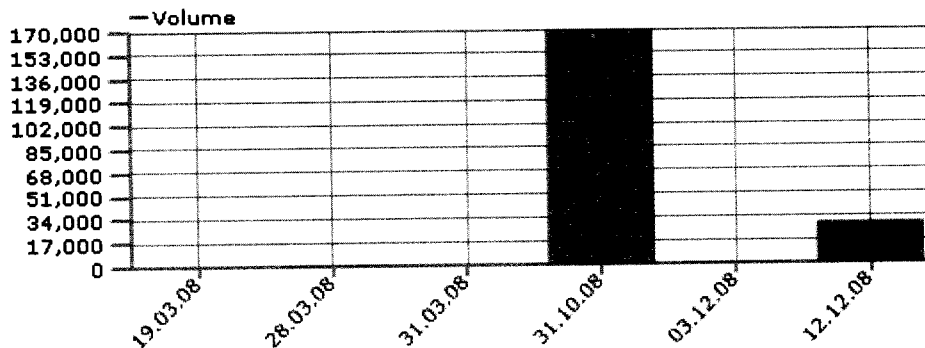
	Януари - март 2008 г.	Април — Юни 2008 г.	Юли - септември 2008 г.	Октомври — декември 2008 г.
<b>Общо сделки</b>	7 броя	-	-	6 броя
<b>Общо изтъргувани акции</b>	404 броя	-	-	198 949 броя
<b>Средна цена</b>	9.802 лева	-	-	2.337 лева
<b>Обща сума на сключените сделки</b>	3 960.40 лева	-	-	464 981.00 лева

Източник: [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)

### Изменение в цената на акциите за 2008 г.



### **Изтъргувани обеми през 2008 г.**



Източник: [www.investor.bg](http://www.investor.bg)

## **II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

### **1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Дружеството не е поело задължение за извършване на ремонтни дейности и на подобрения на отдаваните под наем обекти.

Справедливата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2008 г. възлиза на 742 хил. лева, след актуализиран доклад за определяне на тяхната пазарна стойност от независим оценител.

## **2.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2008 Г.**

На 03.12.2007 г. „ФИНИ“ АДСИЦ сключи Договор за наем за отдаване на собствен недвижим имот - офис, находящ се в гр. Белене, ул. България№23, със застроена площ 380 кв.м. Срокът на подписания договор е 3 (три) години, като месечният наем е в размер на 1 900 евро без ДДС. Делът на цитирания имот възлиза на 23.32% от общо секюритизираниите недвижими имоти от дружеството към 31.12.2008 г.

На 01.08.2008 г. Дружеството отдаде под наем придобития поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол. Към 31.12.2008 г. постъпленията от наема са сторнирани, съгласно подписано споразумение между двете страни.

## **3.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Към момента на изготвяне на отчета не е налице неплащане или закъснение на наема от страна на наемодателя.

## **4.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА АКТИВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

На 31.03.2008 г. дружеството е придобило урегулиран поземлен имот, с площ 9 100 кв.м., находящ се в с. Черковица, община Никопол. Цената на придобиване възлиза на 156 466.00 лева /без ДДС/, което представлява 19.19% от актива на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2007 г. и 20.63% от балансовата сума към 31.12.2008 г.

Към момента на изготвяне на отчета няма извършени продажби на активи на дружеството.

## **5. СРАВНЕНИЕ НА СУМАТА ОТ ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СЪС СЪОТВЕТНАТА СУМА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

<b>ИМОТИ</b>	<b>Начална стойност</b>	<b>Преоценка</b>	<b>% изменение</b>
<b>1.</b> поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	29.03.2007 г. <b>36 750 лева</b>	10.11.2008 г. <b>34 654 лева</b>	<b>-6.05%</b>
<b>2.</b> поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	29.03.2007 г. <b>190 020 лева</b>	10.11.2008 г. <b>198 064 лева</b>	<b>+4.23%</b>
<b>3.</b> поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	29.03.2007 г. <b>148 010 лева</b>	10.11.2008 г. <b>154 281 лева</b>	<b>+4.24%</b>

4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	17.07.2007 г. <b>89 000 евро</b>	10.11.2008 г. <b>97 000 евро</b>	<b>+8.99%</b>
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	25.03.2008 г. <b>160 000 лева</b>	10.11.2008 г. <b>165 000 лева</b>	<b>+3.13%</b>

**6. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ (АНАЛОГИЧНИ) НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

<b>ИМОТИ</b>		<b>Сравнителни цени</b>
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	<b>4.54 евро/кв.м</b>
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	<b>4.54 евро/кв.м</b>
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	<b>4.54 евро/кв.м</b>
4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	<b>230 евро/кв. м</b>
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	<b>0.8 евро/кв. м</b>

**АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН**

**Структура на капитала на ФИНИ класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Към 31.12.2008 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева. Неговата структура е както следва:



№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	7	170 034
2.	юридически лица	3	479 966
<b>Общо:</b>			<b>650 000</b>

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с **ISIN код на емисията - BG1100020079**.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

**Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

**Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2007	Процент от капитала към 31.12.2008
<b>Енемона АД</b>	<b>69.23</b>	<b>69.23</b>

Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2007	Процент от капитала към 31.12.2008
<b>Еко Инвест Холдинг АД</b>	<b>26.00</b>	<b>0.00</b>

Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2007	Процент от капитала към 31.12.2008
<b>Марин Колев</b>	<b>0.00</b>	<b>26.00</b>

Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2007	Процент от капитала към 31.12.2008
<b>Енергомонтаж-АЕК</b>	<b>0.00</b>	<b>4.53%</b>

Лицето Марин Колев упражнява пряк контрол върху дружеството с 26% и непряк контрол — 4.53%.

**Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

**Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

**Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съветът на директорите (СД) се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

**Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, ФИНИ има едностепенна система на управление.

Органите на Дружеството са **Общо събрание на акционерите** и **Съвет на директорите**.

**Общото събрание** включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите** в състав:

- **Румен Петков Рашков** - Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите;
- **Цветан Каменов Петрушков** — Зам. Председател на Съвета на директорите;
- **Венелин Антонов Антонов** - член на Съвета на директорите;

Съгласно чл.43, ал.1 от Устава на дружеството в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър, СД може да вземе решение за увеличаване на капитала на дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови акции.

**Данни за Директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Светлана Крумова Александрова  
Тел. + 2 80 54 864  
e-mail: [s.aleksandrova@enemona.com](mailto:s.aleksandrova@enemona.com)

**Адрес за кореспонденция**  
гр. София, кв. „Иван Вазов”  
ул. Балша 1, бл.9, ет.2

**Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.**

Дружеството няма съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

Между ФИНИ и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

**Съвет на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ :**

**Румен Петков Рашков** .....

Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите

**Цветан Каменов Петрушков** .....

Зам. Председател на Съвета на директорите

**Венелин Антонов Антонов** .....

Член на Съвета на директорите

**ОТЧЕТ**  
**на Светлана Крумова Александрова, Директор за връзки с инвеститорите**  
**на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ**  
**за дейността през 2008 година**

Уважаеми Дами и Господа - акционери на "ФИНИ" АДСИЦ,

На Вашето внимание представям кратък отчет за дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите. На тази длъжност съм назначена от 10 април 2008 г.

В Закона за публично предлагане на ценни книжа са регламентирани задълженията на Директора за връзка с инвеститорите, които накратко включват:

1. Да поддържа непрекъснат диалог с инвеститори, борсови аналитици и да осигурява информация за потенциални инвеститори;
2. Да осъществява връзка между управителния орган и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като се предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството.
3. Да поддържа регистър за изпратените материали до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар и Централния депозитар, както и постъпилите допълнителни искания по предоставената информация.
4. Да подготвя и систематизира материали за Общото събрание на акционерите;
5. Да води и съхранява протоколи от заседанията на съвета на директорите;
6. Да изготвя отчети и информация до Комисията за финансов надзор, Централен депозитар, Българска фондова борса;

Директорът за връзки с инвеститорите е задължен да се отчита за дейността си пред акционерите на годишното Общо събрание.

През 2008 г. дейността ми се подчиняваше на нормативните изисквания и на възникналите текущи въпроси за решаване.

Координирах изготвянето и навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до държавния регулиращ орган, до регулирания капиталов пазар и Централен депозитар. Необходимата отчетност, която изисква Комисията по финансов надзор е изготвена и представена в изискуемия срок.

Предоставяна е и устна информация на акционери, инвеститори и масмедии, интересувачи се от дейността на дружеството.

В дейността ми се включва и подготовката и провеждането на Общото събрание на акционерите. Материалите и писмата до Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и Централния депозитар са изпратени в изискващите се срокове.

Водя и съхранявам всички протоколи от заседанията на Съвета на директорите, следя за своевременното изготвяне на дневния ред и за предоставяне на предварително изготвените материали за съответното заседание, както и свеждане на някои решения на Съвета на директорите за изпълнение от ръководния състав на дружеството. През изтеклия отчетен период текущо запознавах членовете на Съвета на директорите с новите изменения в законодателството и ги информирах за дейността ми.

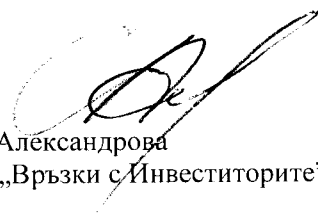
Поддържам архива за отчетите и уведомленията. Следя текущо on-line информация от Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса. Запознавам се с новините от пресата, посещавам семинари и сбирки по въпросите, засягащи дейността ми.

Осъществявах връзка между Съвета на директорите и акционерите и лицата, проявили интерес към инвестиране в акции на дружеството.

Искам да благодаря на членовете на Съвета на директорите, на Изпълнителния директор и на колегите за съдействието и помощта, която ми оказаха.

Настоящият отчет е обсъден и приет на заседание на Съвета на директорите на дружеството.

София, 06 март 2009 год.



Светлана Александрова  
Директор „Връзки с Инвеститорите“

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Име на отчетящото се предприятие:  
Вид на отчета: консолидиран :  
Отчетен период:

ФИНИ АДСИЦ  
НЕКОНСОЛИДИРАН  
01.1.2008-31.12.2008

ЕИК по БУЛСТАТ  
РГ-05-1199-1

175242367  
(в хил. лв.)

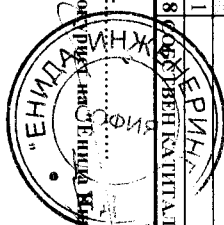
АКТИВИ	Код на реда	Текуш период	Преходен период	СОВЕТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текуш период	Преходен период	
								а
<b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>а</b>	<b>б</b>	<b>1</b>	<b>A. СОВЕТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>а</b>	<b>б</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал				
1. Земи (терени)	1-0011			Занесен и внесен капитал т.ч.:	1-0411	650		650
2. Сгради и конструкции	1-0012			обикновени акции	1-0411-1	650		650
3. Машини и оборудване	1-0013			привилегирвани акции	1-0411-2			
4. Съоръжения	1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417			
5. Транспортни средства	1-0015			Изкупени собствени привилегирвани акции	1-0417-1			
6. Стопански инвентар	1-0017-1			Внесен капитал	1-0416			
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018			Общо за група I:	1-0410	650		650
8. Други	1-0017			II. Резерви				
Общо за група I:	1-0010	0	0	I. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421			
II. Инвестиционни имоти	1-0041	742	567	2. Резерв от последвали оценки на активите и пасивите	1-0422			
III. Биологични активи	1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	0		0
IV. Нематериялни активи				общи резерви	1-0424			
1. Права върху собственост	1-0021			специализирани резерви	1-0425			
2. Програмни продукти	1-0022			други резерви	1-0426			
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			Общо за група II:	1-0420	0		0
4. Други	1-0024			III. Финансов резултат				
Общо за група IV:	1-0020	0	0	01. Накупена печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-19		0
V. Търговска репутация				неразделена печалба	1-0452			
1. Положителна репутация	1-0051			непокрита загуба	1-0453	-19		
2. Отрицателна репутация	1-0052			ефектен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1			
Общо за група V:	1-0050	0	0	2. Текуща печалба	1-0454	60		60
VI. Финансови активи				3. Текуща загуба	1-0455			-19
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0	Общо за група III:	1-0450	41		-19
дъщерни предприятия	1-0032							
смесени предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI)	1-0400	691		631
асоциирани предприятия	1-0034							
други предприятия	1-0035							
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	<b>B. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	1-0400-1			
държани ценни книжа	1-0042-1							
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				
облигации	1-0042-3			I. Търговски и други задължения				
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511			
3. Други	1-0042-5			2. Задължения по получени заемни от гънки и необикновени финансови институции	1-0512	61		178
Общо за група VI:	1-0040	0	0	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1			
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заемни	1-0514			
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заемни	1-0515			
2. Вземания по търговски заемни	1-0045			6. Други	1-0517			
3. Вземания по финансови лизинги	1-0046-1			Общо за група I:	1-0510	61		178

0316  
Финансов  
Ангелов  
Републикански одитор

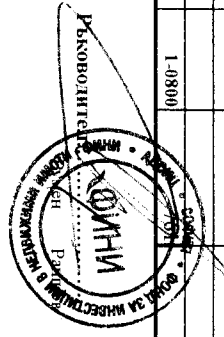
4. Други	6	1	2	а	6	1	2
Общо за група VII:	1-0046	0	0	0	1-0510-1	0	0
Общо за група VII:	1-0040-1	0	0	0	1-0520	0	0
VIII Разходи за бъдещи периоди	1-0060				1-0516		
IX. Активи по отсрочени данъци	1-0060-1				1-0520-1		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	1-0100	742	567	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	1-0500	61	178
(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):							
B. ТЕКУЩИ АКТИВИ							
I. Материални запаси				Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
1. Материали	1-0071			I. Търговски и други задължения			
2. Продукция	1-0072			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612		
3. Стоки	1-0073			2. Текуща част от неоткупените задължения	1-0510-2		
4. Незавършено производство	1-0076			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	9	9
5. Биологични активи	1-0074			задължения към свързани предприятия	1-0611	7	7
6. Други	1-0077			задължения по получени търговски заеми	1-0614		
Общо за група I:	1-0070	0	0	задължения към доставчици и клиенти	1-0613		
				получени аванси	1-0613-1		
II. Търговски и други вземания				задължения към персонала	1-0615	1	1
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081	2	13	задължения към осигурителни предприятия	1-0616	1	2
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082			данъчни задължения	1-0617		
3. Предоставени аванси	1-0086-1			4. Други	1-0618		
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083			5. Провансии	1-0619		9
5. Свързани и присъдени вземания	1-0084			Общо за група I:	1-0610		
6. Данъци за възстановяване	1-0085		75				
7. Вземания от персонала	1-0086-2			II. Други текущи пасиви	1-0610-1	0	0
8. Други	1-0086			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0700		
Общо за група II:	1-0080	2	88	IV. Финансирания	1-0700-1		
III. Финансови активи							
1. Финансови активи, държани за търгуване в т.ч.:	1-0093	0	0				
дългови ценни книжа	1-0093-1			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	9	9
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	1-0090	0	0				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151						
2. Парични средства в обезпечителни депозити	1-0153	17	13				
3. Блокирани парични средства	1-0155						
4. Парични еквиваленти	1-0157						
Общо за група IV:	1-0160	17	163				
V. Разходи за бъдещи периоди	1-0200	19	251				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0200	19	251				
Общо за група (А+Б):	1-0300	761	818	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Д" (А+Б+В+Д):	1-0800		818

Дата на съставяне: 26.01.2009 год

Ръководител:  
/Ст. Бонев-Ирван



Правителство на "ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)" АД  
Ръководител: *Таня Делева*  
Печат: *0916*





ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

ФИНИ ДАШИ

НЕКОНСОЛИДИРАН

01.12.2008-31.12.2008

ЕИК по БУЛСТАТ

РГ-05-

1199-1

175242367

(в хил. лв.)

Име на отчитаното се предприятие:

Вид на отчет: консолидиран /неконсолидиран

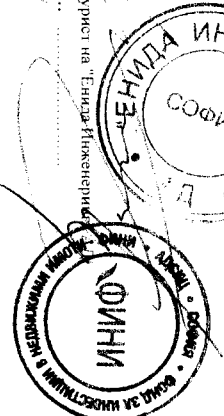
Отчетен период:

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период		Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период		Предходен период
		1	2				1	2	
<b>A. Разходи за дейността</b>									
<b>I. Разходи по икономически степенности</b>									
1. Разходи за материали	2-1120				<b>A. Приходи от дейността</b>				
2. Разходи за външни услуги	2-1130	50			<b>I. Нетни приходи от продажби по:</b>				
3. Разходи за амортизации	2-1160				1. Продавци				
4. Разходи за възмезджения	2-1140	18			2. Стоки				
5. Разходи за осигуровки	2-1150	6			3. Услуги				
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010				4. Други				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030				<b>Общо по група I:</b>				
8. Други, в т.ч.:	2-1170				<b>II. Приходи от финансирання</b>				
Обезщетения на активи	2-1171				в т.ч. от правителството				
Провизии	2-1172				2-1621				
<b>Общо по група I:</b>									
<b>II. Финансови разходи</b>									
1. Разходи за лихви	2-1210	6			<b>III. Финансови приходи</b>				
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220				1. Приходи от дивиденди				
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230				2. Приходи от продажби				
4. Други	2-1240	3			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти				
<b>Общо по група II:</b>									
<b>B. Общо разходи за дейността (I + II)</b>									
<b>В. Загуба от дейността</b>									
<b>IV. Дял от печалбата на асоциирани и свързани предприятия</b>									
<b>V. Извънредни приходи</b>									
<b>VI. Общо приходи (Б + IV + V)</b>									
<b>Г. Печалба преди облагане с данъци</b>									
<b>Д. Разходи за данъци</b>									
<b>Е. Загуба след облагане с данъци (Д - V)</b>									
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>									
<b>Всичко (I + V + E):</b>									

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупане.

Дата на съставяне: 26.01.2009г.

Съставители:  
 С-т Бонев-прокурист на "Енида Инженерия"  
 Ръководител:  
 Румен Рашков



*Рашков*  
 Румен Рашков  
 Регистриран одитор

## ОТЧЕТ ЗА ПАРНИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

Име на отчиташото се предприятие:

Фини АД СЦ

ЕИК по ВУЛСТАТ

175242367

Вид на отчет: консолидиран /неконсолидиран

НЕКОНСОЛИДИРАН

РГ-05- 1199-1

Отчетен период:

01.1.2008-31.12.2008

(в хил. лв.)

ПАРНИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Грухи период	
		1	2
<b>А. Парични потоци от операционна дейност</b>	<b>а</b>	<b>б</b>	
1. Постъпления от клиенти	3-2201	74	
2. Плащания на доставяния	3-2201-1	-57	-76
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възстановяване	3-2203	-29	-12
5. Плащания /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	3-2206	-3	
6. Плащания корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Плащания банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1	-6	-3
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от операционна дейност	3-2208		
<b>Нетен паричен поток от операционна дейност (А):</b>	<b>3-2200</b>	<b>-21</b>	<b>-98</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-160	-567
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления / плащания от инвестиционна дейност	3-2306	147	
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>3-2300</b>	<b>-13</b>	<b>-567</b>
<b>В. Парични потоци от финансови дейности</b>			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		650
2. Плащания при обратен придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403		178
4. Плащания заеми	3-2403-1	-112	
5. Плащания задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Плащания лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления / плащания от финансово дейност	3-2407		
<b>Нетен паричен поток от финансово дейност (В):</b>	<b>3-2400</b>	<b>-112</b>	<b>828</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>3-2500</b>	<b>-146</b>	<b>163</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>3-2700-1</b>	<b>163</b>	<b>0</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>3-2700-2</b>	<b>17</b>	<b>163</b>
валидност в касата и по банкови сметки		17	163
блокирани парични средства			

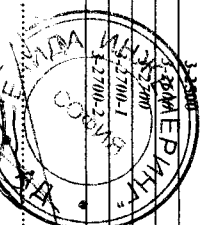
Дата на съставяне: 26.01.2009 год.

Съставител:

Ст. Бюкер-прокурист и д.к.с. /финансов директор/ АД

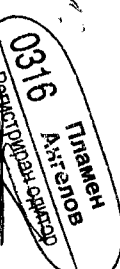
Ръководител:

/Румен Раилов



/Раилов

Планиров



0319

АХТ-БЮКЕР

ВЪВЕЖАТЕЛ НА ОБРАЗЕЦА

## ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯ В СОБСТВЕННИЙ КАПИТАЛ

Име на отчиташото се предприятие:

Финни АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ

175242367

Вид на отчет: консолидиран/неконсолидиран

НЕКОНСОЛИДИРАН

РГ-05- 1199-1

Отчетен период:

01.1.2008-31.12.2008

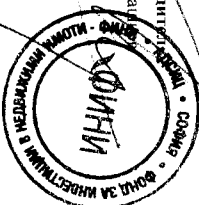
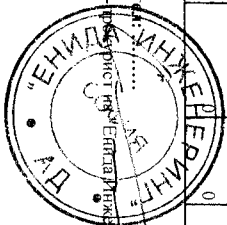
(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви						Нагружани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премени от емисия (премени резерв)	резерв от последващи оценки	общин	специални	други	печалба	загуба				
	а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1	
Салдо в началото на отчетния период	4-01	650	0	0	0	0	0	0	-19	0	631	0	
Промяна в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Фундаментални промени	4-15-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	650	0	0	0	0	0	0	-19	0	631	0	
Нетна печалба/загуба за периода	4-05	0	0	0	0	0	0	60	0	0	60	0	
1. Разпределение на печалбата за дивиденди	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
други	4-07-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Прокриране на загуби	4-08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч. увеличаваня	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
намаления	4-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч. увеличаваня	4-11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
намаления	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличаваня	4-13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
намаления	4-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Други изменения	4-16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Салдо към края на отчетния период	4-17	650	0	0	0	0	0	60	-19	0	691	0	
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сръбификация	4-19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	650	0	0	0	0	0	60	-19	0	691	0	

Дата на съставяне: 26.01.2009г.

Съставител: .....  
Ст. Бонев-Евандилов "Евандилов Девид Чернин" АД

Ръководител: Румен Радев

0316  
Плaмeн  
Ангeлов  
Рeгистрирaн oдитoр

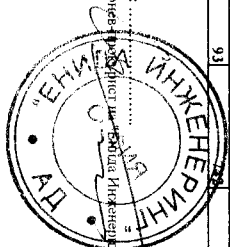
**СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ**

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекучите активи			Проценка		Проценка стойността (4+5-6)	Амортизации				Проценка		Проценка амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)	
		в началото на периода	на постъпките е през периода	на изтеглите през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение		намаление	в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение			намаление
<b>I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
1. Земи (срещно)	5-1001				0		0					0			0	0
2. Страни и конструктори	5-1002				0		0					0			0	0
3. Машини и оборудване	5-1003				0		0					0			0	0
4. Съоръжения	5-1004				0		0					0			0	0
5. Транспорти средства	5-1005				0		0					0			0	0
6. Стопански инвентар	5-1007-1				0		0					0			0	0
7. Реди за придобаване и ликвидацията	5-1007-2				0		0					0			0	0
8. Други	5-1007				0		0					0			0	0
<b>Обща сума I:</b>	<b>5-1015</b>				<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Инвестиционни имоти</b>	<b>5-1037</b>				<b>800</b>		<b>742</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>742</b>
<b>III. Бюджетни активи</b>	<b>5-1006</b>				<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Нематериални активи</b>					<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
1. Права върху собственост	5-1017				0		0					0			0	0
2. Прокурати продукти	5-1018				0		0					0			0	0
3. Прокурати от равновъна дейност	5-1019				0		0					0			0	0
4. Други	5-1020				0		0					0			0	0
<b>Обща сума II:</b>	<b>5-1030</b>				<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Финансови активи (без дълговечни)</b>					<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. Вземания</b>					<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
1. Известни в:	5-1032				0		0					0			0	0
а) дъщерни предприятия	5-1033				0		0					0			0	0
б) свързани предприятия	5-1034				0		0					0			0	0
в) асоциирани предприятия	5-1035				0		0					0			0	0
г) други предприятия	5-1036				0		0					0			0	0
2. <i>Държави до изпълнение на надежд</i>	5-1038				0		0					0			0	0
а) държави чужди	5-1038-1				0		0					0			0	0
б) общности, в т.ч.	5-1038-2				0		0					0			0	0
в) общности обединени	5-1038-3				0		0					0			0	0
3. Други известни, държави до настъпване на падеж	5-1038-4				0		0					0			0	0
4. Други	5-1038-5				0		0					0			0	0
<b>Обща сума VI:</b>	<b>5-1045</b>				<b>0</b>		<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Обща сума (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>5-1060</b>				<b>567</b>		<b>233</b>					<b>0</b>			<b>0</b>	<b>742</b>

Забележка: Предприятията, които имат собствени некласифицирани активи в мубаина, представят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 26.01.2009

Съставител: .....  
 Ст. Бюро-инженер в Общ. Инженеринг АД



Ръководител:  
 Румен Раikov



## СПРАВКА ЗА ВЪЗМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

Име на отчиташото се предприятие:

Финни АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ

175242367

Отчетен период:

01.1.2008-31.12.2008

РГ-05-

1199-1

## А. ВЪЗМАНИЯ

(в хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
<b>I. Невнесен капитал</b>	<b>6-2010</b>			0
<b>II. Негуцански търговски и други вземания</b>				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021		0	0
- предоставени заеми	6-2022		0	0
- продажба на активи и услуги	6-2241		0	0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026		0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
<b>III. Даръчни активи</b>	<b>6-2020</b>	<i>Вижте за II.</i>	0	0
Активи по оторочени данъци	<b>6-2030</b>			0
<b>IV. Текущи търговски и други вземания</b>				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031		2	0
- предоставени заеми	6-2032		0	0
- от продажби	6-2033			0
- други	6-2034		2	0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035			0
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Преведени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041		0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044			0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047		0	0
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051			0
<b>ОБЩО ВЪЗМАНИЯ (I+II+III+IV):</b>	<b>6-2070</b>	<i>Вижте за II.</i>	2	0

## Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Степен на изискуемост			Стойност на обезпечението
		Сума на задължението	до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
<b>I. Текущи търговски и други задължения</b>					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244		0	0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	61	0	61	0
- банки, в т.ч.:	6-2115	61		61	
- пророчени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- пророчени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120			0	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123			0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
<b>Всичко за I:</b>	<b>6-2130</b>	61	0	61	0
<b>II. Данъчни пасиви</b>					
Пасиви по оторочени данъци	6-2122			0	
<b>III. Текущи търговски и други задължения</b>					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	7	7	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1	7	7	0	0
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банк. в т.ч.	6-2145			0	
- пророчени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	
- пророчени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от текущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	2	2	0	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	0

Задължения към доставчици и клиенти	6-2149				0	
Задължения по получени аванси	6-2150				0	
Задължения към персонала	6-2151	1			0	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	0			0	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154				0	
- данък върху добавената стойност	6-2155				0	
- други данъци	6-2156				0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	1			0	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161				0	
<i>Всичко за III:</i>	6-2170	9			9	
<b>ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):</b>	<b>6-2180</b>	<b>70</b>			<b>9</b>	<b>61</b>

**В. ПРОВИЗИИ**

(в хил. лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
A	B	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
3. Други провизии	6-2230				0
<b>Обща сума (1+2+3):</b>	<b>6-2240</b>	<b>0</b>			<b>0</b>

*Забележка:*

Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

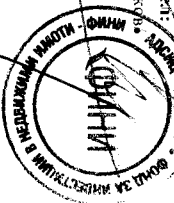
Дата на съставяне: 26.01.2009

Съставител:

/Ст. Ръководител-прокурор на "Енида Инженеринг" АД

Ръководител:

Румел Рашков



СПРАВКА  
ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖКА

Име на отчитаното се предприятие:  
Отчетен период:

ФИНИ АДСИЦ  
01.1.2008-31.12.2008

ЕИК по БУЛСТАТ 175242367  
РГ-05-1199-1

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжка			Стойност на ценните книжка			проценена стойност (4+5-6)
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	увеличение	намаление	
<b>I. Нетекущи финансови активи в ценни книжка</b>								
а	6	1	2	3	4	5	6	7
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.: общински облигации	7-3035							0
3. Държавни ценни книжка	7-3035-1							0
4. Други	7-3036							0
	7-3039							0
<b>Обща сума I:</b>		0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Текущи финансови активи в ценни книжка</b>								
1. Акции	7-3001							0
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжка	7-3008							0
6. Държавни и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010							0
<b>Обща сума II:</b>		0	0	0	0	0	0	0
<b>Обща сума III:</b>		0	0	0	0	0	0	0

Забележка: Предприемателите, които притежават чуждестранни ценни книжка с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, съставят отделна справка за всяка.

Дата на съставяне: 26.01.2009г.

Съставител:  
СГ Бонев-продължител на "Бизис Реневиринг" АД

Ръководител:  
Румен Димитров







## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО Акционерите на  
„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“  
АДСИЦ гр. София**

### **Доклад върху финансовия отчет**

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ , включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 г.и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Одитът ми бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните

изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убедя в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет. Считаю, че извършеният одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

В резултат на това удостоверявам, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ към 31 декември 2008 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

### **Доклад върху други правни и регулаторни изисквания**

Във връзка с вмененото ми задължение с ал.4 на чл.38 на Закона за счетоводството аз се запознах с годишния доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на дружеството. Годишния доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е приложен към него. Считаю, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността, и годишния финансов отчет на дружеството изготвен в съответствие с Международните

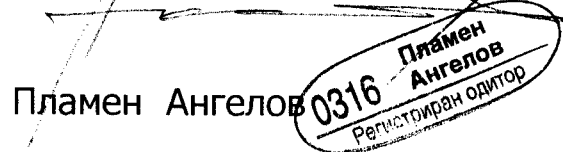
стандарты за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

18.02.2009 г.

гр. Лом, 3600  
ул. "Ст. Караджа" № 1

Одитор :

Пламен Ангелов



# ФИННИ АДСИЦ

СТРАВКА СЪГЛАСНО ЧЛ.10 АЛ.3 ОТ ЗАКОНА ЗА АДСИЦ

I.Разпреляване на дивидент на дружество със специална инвестиционна цел – не по малко от 90% на сто от печалбата за финансов година коригирана както следва:

- увеличена / намалена с разходите/ приходите от последващи оценки на недвижими имоти

I.счетоводно отчетени приходи от преценка - сгради – 35 478,54лв.

2.счетоводно отчетени разходи от преценка

- сгради – 26 692,00лв.

- земи - 67 007,00лв.

Общо 93 699,00лв.

Печалба финансов година 2008 г.

увеличение –

намаление -

резултат

покриване загуба от 2007 год.

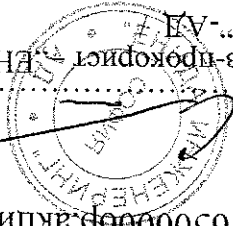
сума за разпределение

59 550,38 лв.  
93 699,00 лв.  
- 35 478,54 лв.  
11 770,84 лв.  
-18 526,45 лв.  
99 244,39 лв.

От сумата за разпределение 90% - 89 319,95 лв.

Дивидент за 1 акция 89 319,95 лв. : 650000000 акции = 0,137 лв.

ИЗЛОЖИЛИ  
/Ст.Бонев-протоколист /  
НЕПИНТ...-АД



**ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ  
(Дружеството) СВИКАНО НА 29.06.2009Г.**

**ОТНОСНО :Избор на одитен комитет на Съвета на директорите на „„ФОНД  
ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДА АКЦИОНЕРИ,**

С оглед изискванията на Закона за независим финансов одит, Съветът на директорите на дружеството в състав:

Цветан Каменов Петрушков

Румен Петров Рашков

Венелин Антонов Антонов,

**Ви предлага:**

1. Да бъде избран Одитен комитет на дружеството в състав от двама членове.
2. Одитният комитет на дружеството да бъде в състав: Г-жа Павлина Георгиева Димитрова– Матеева - Член и Г-жа Марияна Кънова Симеонова.
3. мандата на членовете на Одитния комитет да бъде 1 (една) година, а възнаграждението за един член да се изплаща еднократно в годината и да бъде в размер на една средна работна заплата за страната към момента на изплащането.

Г-жа Павлина Георгиева Димитрова– Матеева е декларирала, че не е:

1. изпълнителен директор на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ ” АДСИЦ, гр. София,** със седалище гр. София, район Триадница и адрес на управление гр. София, район Триадница, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2;
2. член на управителния орган на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ ” АДСИЦ, гр. София,** със седалище гр. София, район Триадница и адрес на управление гр. София, район Триадница, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2;
3. лице, намиращо се в трудови правоотношения с **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ ” АДСИЦ, гр. София,** със седалище гр. София, район Триадница и адрес на управление гр. София, район Триадница, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2.

Г-жа Марияна Кънова Симеонова е декларирала, че не е:

1. изпълнителен директор на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ ” АДСИЦ, гр. София,** със седалище гр. София, район Триадница и адрес на

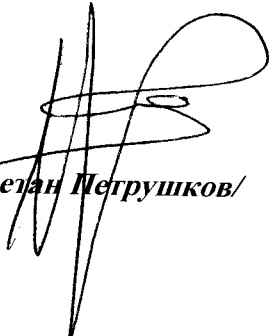
управление гр. София, район Триадика, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2;

2. член на управителния орган на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ ” АДСИЦ, гр. София**, със седалище гр. София, район Триадика и адрес на управление гр. София, район Триадика, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2;

3. лице, намиращо се в трудови правоотношения с **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФИНИ ” АДСИЦ, гр. София**, със седалище гр. София, район Триадика и адрес на управление гр. София, район Триадика, ж.к. „Иван Вазов”, ул. „Балша” №1, бл. 9, ет. 2.

Данните и документите относно предложените лица са част от писмените материали по дневния ред на редовното ОС на дружеството.

Съвет на директорите:

1.   
/Цветан Петрушков/

2.   
/Румен Рашков/

3.   
/Велелин Антонов/



ДИПЛОМА № 013231

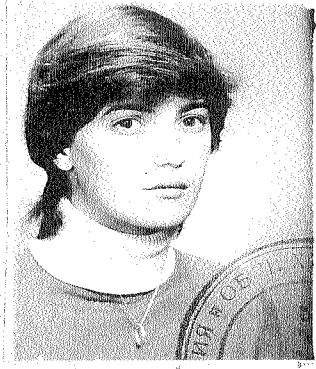
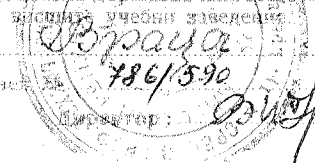
Маргана Келова  
Силеожова, родена на 15.12.1963 г.

г. гр. (с.) Враца  
сирин  
е следвала през 1980, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92  
учебни години и завършила курс за  
Техникум по търговия и  
обществено обслужване  
г. гр. (с.) Враца окр.  
специалност икономистка и търговец  
профил външен. търговия  
с общ успех Отличен 555  
посоклен Портомерто

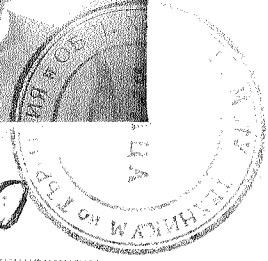
По решение на Държавната изпитна комисия от  
2 юни 1982 г. получава средно

специално образование и квалификация  
икономист-счетоводител  
Настоящата диплома дава право за упражняване техни-  
ческа практика на зема държавна или обществена служба  
и да следва във всички учебни заведения

г. гр. (с.) Враца  
Регистрационен № 786/390 1982



Handwritten signature of the official.



1177.40 000 ком. „М. Базис“ 1 лр.

Показан успех:

№ по ред	Изучавани предмети	Оценка	
		с думи	с ц.
	Държавен изпит		
1	Български език	Мнъ добър	5 <sup>00</sup>
2	Математика	Мнъ добър	5 <sup>00</sup>
3	Полит. иконом.	Отличен	5 <sup>50</sup>
4	Счетоводство	Отличен	5 <sup>50</sup>
5	Икономистка	Отличен	6 <sup>00</sup>
6			
7			
8	Изработил... и защитил дипломна работа		
9	Практика (обхваща специалностите):		

Показан успех:

№ по ред	Изучавани предмети	Оценка	
		с думи	с ц.
	Неизпитни предмети, кои- то се включват в общия успех		
1	Статистика	Отличен	6 <sup>00</sup>
2	Счетоводство	Отличен	6 <sup>50</sup>
3	Пораво	Мнъ добър	5 <sup>00</sup>
4	Финанси	Отличен	6 <sup>00</sup>
5	Икономист	Отличен	6 <sup>00</sup>
6	Обществ. обслуж.	Мнъ добър	5 <sup>00</sup>
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14		Отличен	5 <sup>55</sup>
	Общ успех		
	Други предмети изучавани през курса на обучението		
1	Руски език	Мнъ добър	5 <sup>00</sup>
2	Чужд език	Отличен	6 <sup>00</sup>
3	Физика	Отличен	6 <sup>00</sup>

1177.40

**ПАВЛИНА ГЕОРГИЕВА ДИМИТРОВА,**

ЕГН№75112915-0, родена на 29 ноември 1975 година,

в гр./с СВИЩОВ, област В. Търново,

Република България,

гражданин на Република България,

завърши през 1999 година петгодишен курс на обучение

по специалност

**СЧЕТОВОДСТВО И КОНТРОЛ**

специализация

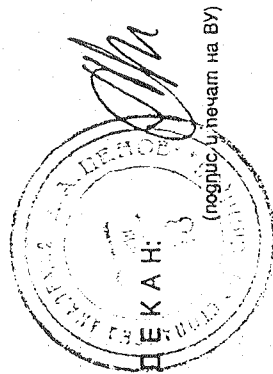
**ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ НА  
СЧЕТОВОДСТВОТО ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ**

Среден успех от курса на обучение: Отличен (5,77)

Оценка от защита на магистърския проект: Отличен (6)

Протокол на Държавната изпитна комисия

№1/19.4.1999 г.

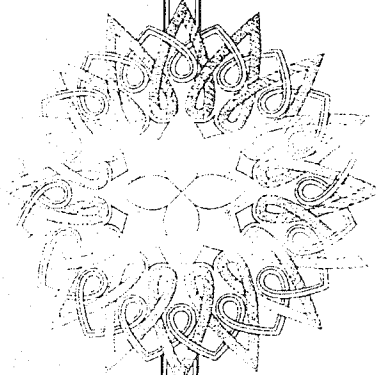


Регистрационен №32274/1999 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА  
Подпис: *Димитър*

РЕПУБЛИКА  
БЪЛГАРИЯ

ДИПЛОМА  
ЗА  
ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ

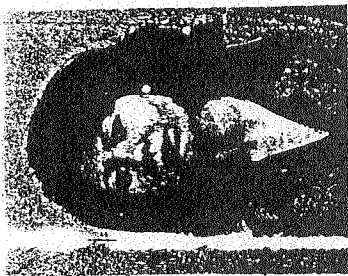


СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ

"Димитър Апостолов Ценов"

Свищов

Факултет "Стопанска отчетност"



(печат на ВУ)

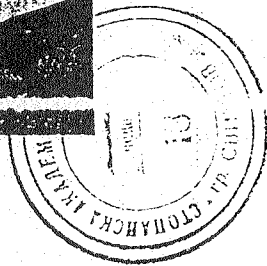
# ДИПЛОМА

на  
ПАВЛИНА ГЕОРГИЕВА ДИМИТРОВА

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
НА ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СТЕПЕН  
МАГИСТЪР

по специалност  
СЧЕТОВОДСТВО И КОНТРОЛ

с професионална квалификация  
ИКОНОМИСТ-СЧЕТОВОДИТЕЛ



*[Signature]*

ДЕКАН:

(погнус)

(погнус и печат с държавен герб)

Серия СА - 1999

№

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

*[Signature]*

**Декларация**  
**Във връзка с чл. 40 е, ал. 3 и ал. 4 от Закона за независимия финансов одит**

Долуподписаната Марияна Кънова Симеонова

Декларирам, че не съм

1. изпълнителен директор на **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФЕНИ“АДСИЦ**, гр. София

2. член на управителния орган на **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФЕНИ“АДСИЦ**, гр. София

3. лице, намиращо се в трудови правоотношения с **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФЕНИ“АДСИЦ**, гр. София

Декларатор

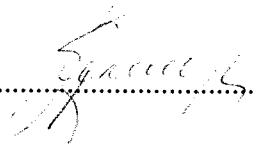


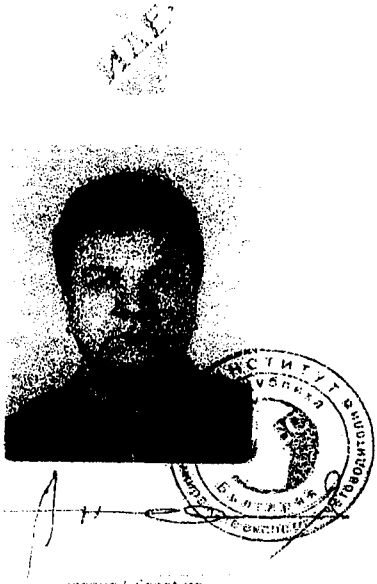
**Декларация**  
**Във връзка с чл. 40 е, ал. 3 и ал. 4 от Закона за независимия финансов одит**

Долуподписаната: **ПАВЛИНА ГЕОРГИЕВА ДИМИТРОВА-МАТЕЕВА**

Декларирам, че не съм

1. изпълнителен директор на **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФЕНИ“ АДСИЦ, гр. София**
2. член на управителния орган на **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФЕНИ“ АДСИЦ, гр. София**
3. лице, намиращо се в трудови правоотношения с **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти- ФЕНИ“ АДСИЦ, гр. София**

Декларатор:.....



подпис / signature

CPH - Personal ID No  
6101313323

ИНСТИТУТ НА ДИПЛОМИРАНИТЕ ЕКСПЕРТ-СЧЕТОВОДИТЕЛИ  
INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

ДИПЛОМА  
DIPLOMA

№ 0316

за правоспособност на дипломиран експерт-счетоводител / дипломиран одитор  
for the qualification of a Certified Public Accountant / Certified Auditor

Пламен Кирилов Ангелов  
Plamen Kirilov Angelov

Правоспособността е придобита по реда на Закона за счетоводството на Република България, София,  
The qualification has been acquired in accordance with the Accountancy Act in the Republic of Bulgaria, Sofia,

22.01.2007

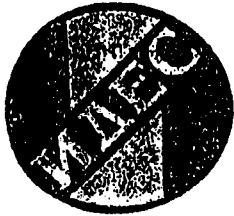
Председател на Управителния съвет:  
Chairman of the Managing Board



№ 0-8-08-2005 г. ДЕТЕЛИНА МЛАДЕНОВА  
НОТАРИУС в район РАЙОНЕН СЪД - ЛОМ  
рег. № 393 на НОТАРИАЛНАТА КАМАРА, удостоверявам верността на този  
препис смет от оригинала  
на официален (частен) документ, представен ми от Пламен Кирилов Ангелов  
с местожителство гр. Лом  
както е посочено и нямаме зачерквания, прибавки, поправки и други особености.  
Reg. № 393 Събрана такса 3 лв.  
Нотариус: Детелина Младенова

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС  
Ясен ЙОРДАНОВ





Настоящият сертификат  
се издава на регистрирания одитор  
The present certificate  
is awarded to the registered auditor

*Пламен Кириллов  
Ангелов*

диплома / diploma № ..... **316** .....

*Plamen Kirilov  
Angelov*

на основание параграф 5  
от Преходните и заключителните разпоредби  
на Закона за независимия финансов одит  
за участие в курсовете за повишаване  
на професионалната квалификация  
по Международните счетоводни стандарти  
и Международните одиторски стандарти,  
даващ право  
за извършване на независим финансов одит  
след 1 януари 2003 година.

According to paragraph 5  
of the Transitional and Concluding Provisions  
of the Independent Financial Audit Law  
for attending courses for improvement  
of the professional qualification  
on the International Accounting Standards  
and the International Standards on Auditing  
giving a right  
for the performance of an independent financial audit  
after 1 January 2003.

Регистр. № / Reg. № ..... **316** .....

Доц. д-р Симеон Милев:  
Assoc. Prof. Simeon Milev  
Председател на Управителния съвет  
на Института на дипломираните  
експерт-счетоводители в България  
Chairman of the Managing Board  
of the Institute of Certified  
Public Accountants in Bulgaria



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА  
Свързва: .....

**УСТАВ**  
на  
“Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

**Чл. 1. (1)** “Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ” АДСИЦ (по-долу само “Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

**(2)** Дружеството се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

**(3)** След получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН), Дружеството ще придобие статут на публично дружество и за него ще се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е “ Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ ” АДСИЦ

**(2)** Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “Real Estate investments fund - FINI” REIT.

**(3)** *В търговската си кореспонденция и в Интернет-страницата си, дружеството задължително посочва: фирмата; седалището и адреса на управлението; единния идентификационен код и банковата сметка. Дружеството може да посочва и адрес за съобщения. Когато дружеството посочва размера на капитала си, то посочва и каква част от него е внесена.*

**Седалище и адрес на управление**

**Чл. 3. (1)** Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София.

Заверил: Румен Рашков  
Изпълнителен директор



(2) Адресът на управление на Дружеството е: ж.к. “Иван Вазов”, ул. “Балша” № 1, бл. 9, ет. 2.

### **Предмет на дейност**

**Чл. 4.** Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните 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.

### **Вид активи – предмет на секюритизация. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация**

**Чл. 5.** Дружеството секюритизира недвижими имоти.

**Чл.6. (1)** Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

(2) Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

(3) Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по ал. 2.

**Чл. 7.** Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

### **Инвестиционни цели**

**Чл. 8. (1)** Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

(2) Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

(3) Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Заверил: Румен Рашков 2  
Изпълнителен директор

## Срок

**Чл. 9.** Дружеството се учредява за неограничен срок.

### Общи ограничения на дейността

**Чл. 10. (1)** Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
2. да променя предмета си на дейност;
3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
4. да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация по член 5 и чл. 6;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

**(2)** Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;

2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

**(3)** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

**(4)** Освен в случаите, посочени в ал. 2 и 3, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

## Глава втора

### КАПИТАЛ

#### Размер на капитала. Брой и вид акции

**Чл. 11. (1)** *Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.*

**(2)** Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

Заверил: Румен Рашков 3  
Изпълнителен директор

## Вноски

**Чл. 12. (1)** Придобиването на акции на Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на неговия капитал, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

**(2)** Вноските в капитала са само парични.

## Видове акции

**Чл. 13.(1)** Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

**(2)** Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегировани акции, даващи права съгласно чл. 15 от устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

## Обикновени акции

**Чл. 14. (1)** Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

**(2)** Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

**(3)** Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

## Привилегировани акции

**Чл. 15.(1)** Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване.

**(2)** Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

Заверил: Румен Рашков 4  
Изпълнителен директор

**(3)** Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от  $\frac{1}{2}$  от общия брой акции на Дружеството.

**Чл. 16. (1)** Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

**(2)** В случаите, предвиден в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от устава.

**Чл.17.(1)** За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

**(2)** Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

### **Неделимост**

**Чл. 18. (1)** Акциите са неделими.

**(2)** Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

### **Книга за акционерите**

**Чл. 19.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от “Централен депозитар” АД.

### **Прехвърляне на акции**

**Чл. 20.** Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Този устав и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

Заверил: Румен Рашков 5  
Изпълнителен директор

## Глава трета УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

### Начин на увеличаване

**Чл. 21. (1)** Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;
2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

**(2)** Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми.

**(3)** Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван:

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и
3. под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 23 от устава.

**Чл. 22. (1)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от устава.

**(2)** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК и чл. 112 и сл. на глава осма от ЗППЦК.

### Предимства на акционерите

**Чл. 23. (1)** При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

**(2)** Правото по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

**(3)** Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

Заверил: Румен Рашков 6  
Изпълнителен директор

(4) При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

#### Глава четвърта ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 24. (1)** Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 (един) лев всяка.

(2) Първоначалното увеличение на капитала се извършва със размера на записаните и платени нови акции и когато са записани и платени по-малко от определените в ал. 1 акции.

**Чл. 25. (1)** Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект.

(2) Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок до 6 (шест) месеца от вписването на дружеството в търговския регистър на съда.

**Чл. 26.** Срещу всяка нова акция от първоначалното увеличаване на капитала се издава 1 (едно) право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. При първоначалното увеличаване акционерите нямат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ не се прилагат.

#### Глава пета НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

**Чл. 27. (1)** Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и този устав.

(2) Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;
2. чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Заверил: Румен Рашков 7  
Изпълнителен директор

## Глава шеста ОБЛИГАЦИИ

**Чл. 28. (1)** Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание §2 от ПЗР на ЗДСИЦ, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

**(2)** Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност. Незабавно след сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

**(3)** Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 23 от устава.

**(4)** Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

**(5)** Въз основа на решението по ал. 4, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ или проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем; броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

**(6)** Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане;
3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;
4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

**(7)** Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6, е нищожно.

**(8)** За прехвърлянето на облигациите, издадени от Дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

Заверил: Румен Рашков 8  
Изпълнителен директор

**Глава седма**  
**ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО**  
**Органи на Дружеството**

**Чл. 29.** Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

**Раздел I. Общо събрание на акционерите**  
**Състав на Общото събрание на акционерите**

**Чл. 30 (1)** Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

**(2)** Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага и член на Съвета на директорите може да участва в работата на Общото събрание, като пълномощник на акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

**Компетентност на Общото събрание**

**Чл. 31 (1)** Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. избира Одитен комитет на дружеството, определя мандата и броя на членовете му, както и възнагражденията им, назначава и освобождава по препоръка на Одитния комитет на Дружеството регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на Дружеството;
6. обсъжда и приема отчета на Одитния комитет заедно с приемането на годишния финансов отчет, одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

**(2)** Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

Заверил: Румен Рашков 9  
Изпълнителен директор



(3) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

### Провеждане на Общото събрание

**Чл. 32. (1)** Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

(2) Общото събрание избира председател и секретар на всяко свое заседание.

### Свикване на Общото събрание

**Чл. 33. (1)** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, които притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на Общо събрание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване.

(3) Поканата по ал. 2 заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ в търговския регистър до приключването на общото събрание. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на дружеството в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

(4) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

(5) В случаите по чл. 223а от Търговския закон акционерите представят на комисията и на дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(6) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

### Право на сведения

**Чл. 34.(1)** Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

(2) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

Заверил: Румен Рашков 10  
Изпълнителен директор

*(3) Членовете на управителните и контролните органи и прокуристите на дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.*

### **Списък на присъстващите**

**Чл.35.(1)** За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

**(2)** Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, заверено е нотариално и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

**(3)** *Акционерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.*

### **Кворум**

**Чл. 36. (1)** За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум  $\frac{3}{4}$  от всички акции с право на глас на Дружеството. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от "Централен депозитар" АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание.

**(2)** *При липса на кворум в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от Търговския закон може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.*

### **Гласуване и мнозинства**

**Чл. 37. (1)** Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 35 от този устав.

**(2)** Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения.

Заверил: Румен Рашков 11  
Изпълнителен директор

## Протоколи

**Чл. 38. (1)** *За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.*

**(2)** Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, и от преброителите на гласовете.

**(3)** Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

**(4)** Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите.

**(5)** Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

## Раздел II. Съвет на директорите Мандат

**Чл. 39. (1)** Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

**(2)** Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

**(3)** Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

**(4)** След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

## Състав на Съвета на директорите

**Чл. 40. (1)** Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

**(2)** Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Заверил: Румен Рашков 12  
Изпълнителен директор

**(3)** Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

**(4)** Изискванията по ал. 3 следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

**(5)** Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

**(6)** Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

### **Управление и представителство**

**Чл. 41. (1)** Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

**(2)** Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

Заверил: Румен Рашков 13  
Изпълнителен директор

(3) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи.

(4) Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор по ал. 2 да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокуриснт. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

(5) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър и се обнародват.

### Правомощия на Съвета на директорите

**Чл. 42. (1)** Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. изготвяне и внасяне за приемане от Общото събрание на предложение за избор на Одитен комитет на дружеството.
12. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Заверил: Румен Рашков 14  
Изпълнителен директор

(4) Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

**Чл. 43. (1)** В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ и инвестиционния посредник, с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала..

**Чл. 44.** В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

#### **Кворум и мнозинства**

**Чл. 45. (1)** Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 (две трети) от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

(2) Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

#### **Дължима грижа. Недопускане на конфликт на интереси**

**Чл. 46. (1)** Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на

Заверил: Румен Рашков 15  
Изпълнителен директор

всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

(2) Ал.1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

### **Ред за работа на Съвета на директорите**

**Чл. 47. (1)** Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на обслужващото дружество и банката-депозитар.

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

(5) Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание. Неприсъстващите членове се уведомяват съгласно ал. 3 и 4.

Заверил: Румен Рашков 16  
Изпълнителен директор

(6) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

### Протоколи

**Чл. 48. (1)** За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

(2) Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице.

(3) Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

### Отговорност

**Чл. 49. (1)** Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 6 ЗППЦК.

(2) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.

(3) *Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на Общото събрание.*

### Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

**Чл. 50. (1)** Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

(2) Освен месечното възнаграждение по ал. 1, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение

Заверил: Румен Рашков 17  
Изпълнителен директор



(тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОС при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава.

(3) Лицата по ал. 1 и 2 могат да получават различни по размер възнаграждения.

(4) Размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определя при спазване разпоредбата на чл. 60 от устава.

## **Глава осма** **ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО** **Предмет на дейност на обслужващото дружество**

**Чл. 51. (1)** Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества /обслужващи дружества/ осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството може да възлага на обслужващи дружества извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

### **Изисквания към обслужващите дружества**

**Чл. 52.** Обслужващите дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

### **Права и задължения на обслужващите дружества**

**Чл. 53. (1)** Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) Обслужващите дружества имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задълженията:

1. да осъществят контрол относно състоянието на недвижимите имоти на Дружеството;
2. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване имотите под наем или тяхната продажба;

Заверил: Румен Рашков 18  
Изпълнителен директор

3. да събират от наемателите на имотите наемната цена и при неточно изпълнение на задълженията на наемателите да предприемат необходимите действия за защита интересите на Дружеството;

4. да водят и съхраняват счетоводната и друга необходима отчетност, кореспонденция и информация във връзка с възложените дейности;

5. да представят регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

#### **Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества**

**Чл. 54.** Размерът на възнаграждението на обслужващото/ите дружество/а следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

#### **Замяна на (и/или сключване на договор с ново) обслужващо дружество**

**Чл. 55.** Замяна на обслужващо дружество и/или сключване на договор с ново обслужващо дружество се извършва с решение на Съвета на директорите на дружеството, след предварително одобрение от КФН.

### **Глава девета БАНКА-ДЕПОЗИТАР Функции на банката-депозитар**

**Чл. 56. (1)** Банката–депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.

(2) Безличните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистър на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подсметката на банката–депозитар, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в банката–депозитар.

(3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството.

(4) Отношенията между Дружеството и банката–депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги.

Заверил: Румен Рашков 19  
Изпълнителен директор

## Изисквания към банката-депозитар

**Чл. 57.** Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията по чл. 173 ЗППЦК.

### Права и задължения на банката – депозитар

**Чл. 58.(1)** Банката - депозитар е длъжна:

1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат преведени в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;

2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с неговия устав;

3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако те противоречат на закона, на този устав или на договора за депозитарни услуги;

4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции.

**(2)** Банката - депозитар изпълнява и други задължения, произтичащи от закона и договора за депозитарни услуги.

**(3)** При изпълнение на задълженията си банката - депозитар е длъжна да се ръководи от интересите на Дружеството.

**(4)** Банката – депозитар има право на възнаграждение, обичайно за извършваните услуги, както и други права съгласно договора за депозитарни услуги.

### Замяна на банката – депозитар

**Чл. 59. (1)** Замяна на банката - депозитар се допуска по решение на Съвета на директорите, след одобрение от КФН.

**(2)** Конкретните срокове, редът и процедурите за прехвърляне на активите на дружеството при друга банка – депозитар се уговарят в договора с банката – депозитар и се извършва след одобрение от КФН на замяната на банката - депозитар. Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 30 (тридесет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

Заверил: Румен Рашков 20  
Изпълнителен директор

## Глава девета А

### ОДИТЕН КОМИТЕТ. РЕГИСТРИРАН ОДИТОР

**Чл. 59а (1)** По препоръка на Съвета на директорите Общото събрание на дружеството избира Одитен комитет и определя мандата и броя на членовете му.

(2) За членове на Одитния комитет не могат да бъдат избирани :

Изпълнителни директори;

Членове на управителния орган на дружеството;

Лица, намиращи се в трудови правоотношения с дружеството.

(3) Поне един от членовете на Одитния комитет трябва да има завършено висше образование със специалност счетоводство или финанси и най – малко 5 години професионален опит по счетоводство или одит.

(4) Отношенията между дружеството и член на Одитния комитет се уреждат с договор. Договорът се сключва от името на дружеството чрез лице, оправомощено от Общото събрание на Дружеството.

(5) Одитният комитет:

Наблюдава процесите на финансово отчитане в Дружеството;

Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;

Наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;

Наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;

Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното Дружество;

Отчита дейността си пред Общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

**Чл. 59 б (1)** Регистрираните одитори докладват на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита, като обръщат внимание на съществените слабости в системите за вътрешен контрол на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане.

(2) Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит, се извършва въз основа на препоръка на Одитния комитет.

(3) Регистрираните одитори:

Заверил: Румен Рашков 21  
Изпълнителен директор

1. представят ежегодна декларация за своята независимост от Дружеството пред Одитния комитет;
2. информират ежегодно Одитния комитет за всички други услуги, предоставяни на Дружеството извън одита;
3. обсъждат с одиторския комитет заплахите за тяхната независимост и предпознатите мерки, приложени за смекчаване на тези заплахи, съгласно документираното от регистрираните одитори в изпълнение на чл. 28, ал. 3 и 4 от Закона за независимия финансов одит.

(4) Ключовият одитор от одиторското предприятие, одитиращо Дружеството, трябва да се оттегли, след като е извършвал одитни ангажименти 5 поредни години. Същият одитор може да участва в одита на дружеството най-малко две години след оттеглянето си.

(5) Ключовият одитор, участващ в одита на Дружеството не може да заема ръководна управленска позиция в него преди изтичането на две години от оттеглянето му от ангажимента за одит.

## Глава десета МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 60.** Максималния размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към средногодишната стойност на активите по баланса не може да надхвърля 5 % (пет процента), когато тази стойност е по-голяма от 5,000,000 лв (пет милиона лева), и 10 % (десет процента), когато тази стойност е по-малка от 5,000,000 лв (пет милиона лева).

## Глава единадесета ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

### Документи по годишното приключване

**Чл. 61. (1)** До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността и го представя на избрания/те от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, се прилагат съответните разпоредби, съгласно действащото законодателство.

Заверил: Румен Рашков 22  
Изпълнителен директор

## Отчет за дейността

**Чл. 62. (1)** След постъпването на доклада на регистрираните одитори, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността, доклада на одиторите и предложение за разпределяне на печалбата.

**(2)** В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изискуема от действащите нормативни актове.

### Задължение за специфични отчети на Дружеството

**Чл. 63.** Дружеството представя на КФН и на регулирания пазар, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

## Глава дванадесета РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА

**Чл. 64.** Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Финансовият резултат се коригира по реда, предвиден в ЗДСИЦ.

## Глава тринадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**Чл. 65. (1)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

**(2)** Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

**Чл. 66.** Дружеството се прекратява по реда, предвиден в закона. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

Заверил: Румен Рашков 23  
Изпълнителен директор

## Глава четиринадесета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконовни нормативни актове.

§2. В случай на несъответствие между разпоредби на устава и на нормативен акт, прилага се последния, без да е необходимо изменение в устава, освен ако това изрично не се предвижда от нормативния акт.

§3. Този устав е приет на Учредителното събрание на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, проведено на 01.02.2007 г. в гр.София и е изменен и допълнен от Общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2008 год. в гр. София, изменен и допълнен с решение на ОС от 29.06.2009г.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:**

  
  
Румен Петков Рашков

Заверил: Румен Рашков 24  
Изпълнителен директор

До  
Съвета на директорите на  
„Фонд за инвестиции в недвижими  
имоти”АДСИЦ, гр. София

Уважаеми Господа,

Моля да бъда освободен от длъжност в качеството ми на независим член на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти”АДСИЦ, гр. София.



---

**Венелин Антонов Антонов**



**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**В съответствие с чл. 234, ал. 3 от Търговския закон**

Долуподписаният **Иван Димитров Петров**, ЕГН **7807193285**, притежаваща л.к. № **192131514**, издадена на **21.11.2005г.** от **МВР София**, с постоянен адрес **гр. София, ж.к. „Студентски град”54, вх. В, ет. 3, ап. 308**, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ**, гр. София,

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
2. отговарям на условията, предвидени в устава на **“Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ**, гр. София,

дата: 22.05.2009  
гр. София

ДЕКЛАРАТОР: \_\_\_\_\_

  
/ **Иван Димитров Петров** /

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Във връзка с чл. 237, ал. 3 и ал. 4 от ТЗ

Долуподписаният **Иван Димитров Петров**, ЕГН 7807193285, притежаваща л.к. № 192131514, издадена на 21.11.2005г. от МВР София, с постоянен адрес гр. София, ж.к. „Студентски град”54, вх. В, ет. 3, ап. 308, в качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ”АДСИЦ, гр. София

### ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Не участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. Не притежавам повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;
3. Не участвам в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет;
4. Няма да извършвам от свое или от чуждо име търговски сделки, да участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, както и да бъда прокурист, управител или член на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

дата: 22.05.2009  
гр. София

ДЕКЛАРАТОР:



Иван Димитров Петров

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 237, ал. 5 от Търговския закон**

Долуподписаният **Иван Димитров Петров**, ЕГН 7807193285, притежаваща л.к. № 192131514, издадена на 21.11.2005г. от МВР София, с постоянен адрес гр. София, ж.к. „Студентски град”54, вх. В, ет. 3, ап. 308, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ, гр. София,

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

Няма да разгласявам информация, която ми е станала известна в качеството ми на член на Съвета на директорите, ако това би могло до повлияе върху дейността и развитието на дружеството, включително след като престана да бъде член на съвета, освен в случаите, когато става въпрос за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или вече е разгласена от дружеството.

дата: ..... 22.05.2009 .....  
гр. София

**ДЕКЛАРАТОР:** \_\_\_\_\_  
**Иван Димитров Петров**



**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 8, ал. 2-4 от Закона за дружествата**  
**със специална инвестиционна цел**

Долуподписаният **Иван Димитров Петров**, ЕГН 7807193285, притежаваща л.к. № 192131514, издадена на 21.11.2005г. от МВР София, с постоянен адрес гр. София, ж.к. „Студентски град”54, вх. В, ет. 3, ап. 308, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ, гр. София.

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. не съм осъждан за умишлено престъпление от общ характер;
2. не съм обявен в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и не се намирам в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
4. не съм лишен от правото да заемам материалноотговорна длъжност;
5. не съм съпруг или роднина до трета степен включително по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ, гр. София или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ, гр. София
6. отговарям на условията, предвидени в устава на “Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ”АДСИЦ, гр. София

дата: ..... 22.05.2009 .....  
гр. София

**ДЕКЛАРАТОР:**



**/ Иван Димитров Петров /**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 116а, ал.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа**

Долуподписаният **Иван Димитров Петров**, ЕГН **7807193285**, притежаваща л.к. № **192131514**, издадена на **21.11.2005г.** от **МВР София**, с постоянен адрес **гр. София, ж.к. „Студентски град“54, вх. В, ет. 3, ап. 308**, в качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“АДСИЦ**, гр. София

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Не съм служител във **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“АДСИЦ**, гр. София
2. Не съм акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“АДСИЦ**, гр. София
3. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“АДСИЦ**, гр. София
4. Не съм член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. Не съм свързано лице с друг член на Съвета на директорите на **„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“АДСИЦ**, гр. София

дата: 22.05.2009  
гр. София

ДЕКЛАРАТОР:   
**Иван Димитров Петров**

**НОТАРИАЛНО ЗАВЕРЕНО СЪГЛАСИЕ**

**по чл. 234, ал. 3 от Търговския закон**

Долуподписаният **Иван Димитров Петров**, ЕГН **7807193285**, притежаваща л.к. № **192131514**, издадена на **21.11.2005г.** от МВР София, с постоянен адрес гр. София, ж.к. „Студентски град”54, вх. В, ет. 3, ап. 308, в качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ”АДСИЦ, гр. София

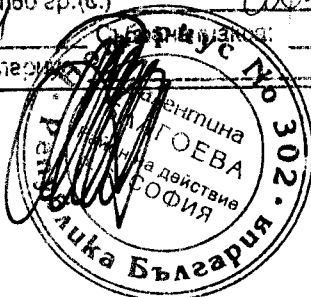
**ДЕКЛАРИРАМ,**

че съм съгласен да заема длъжността член на Съвета на директорите на търговско дружество „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ”АДСИЦ, гр. София.

ДЕКЛАРАТОР: \_\_\_\_\_

*Иван Димитров Петров*

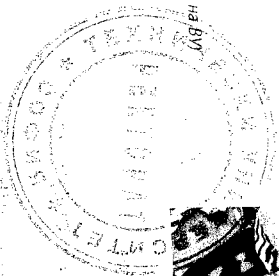
№ <u>22.05.2008</u> г. <u>ВАЛЕНТИНА БЛАГОУВА</u> нотариус в район - Районен съд град <u>СОФИЯ</u> рег. No 302 на Нотариалната камера, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: <u>Иван Димитров Петров</u> <u>ЕГН 7807193285</u> с местожителство гр.(с.) <u>София</u> Рег. No <u>0281</u> Съдебен №: <u>360</u> лв. Нотариус
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





(печат на ву)

(подпис)  
Иван Димитров Петров



**ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ**  
София  
Енергомашиностроителен факултет

# ДИПЛОМА

на **ИВАН ДИМИТРОВ ПЕТРОВ**

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
НА ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СТЕПЕН

**МАГИСТЪР**

по специалност

Топло- и ядрена енергетика

с професионална квалификация

**МАШИНЕН ИНЖЕНЕР**

№ 2007/2008

№ 22.05.2009 г. **КАЛЕНТИНА ДИМИТРОВА**  
 Носител на дипломна степен - Факултет с/в град **СОФИЯ**  
 р-н: **1000** на Нормираната камара, Училищна сграда  
 в близост на пощи прецис, снет от 0 милиона  
 • Издаден (частен) документ, представен ми от:  
Иван Димитров Петров  
ИМ 28078 2883  
 с лична идентификация ер (д.) 0018  
 Кем. на диплома образът налице заверенията, приключи,  
 по 08.08.2009 г. лично от Иван Димитров Петров  
 от 08.08.2009 г. Сграда такса: 260 лв.  
 Носител №: Иван Димитров Петров



Серия **ТУ-СФ-2001**

ДЕКАН

(доц. д-р А. Кирич)

(подпис)

РЕКТОР

(проф. д-р В. Живков)

(подпис и печат)



Иван Димитров Петров,  
ЕГН 7807193285, роден на 19 юли 1978 година,  
в град Лом, област Монтана

Република България,  
гражданин на Република България,  
постъпил през 1996 година и  
завършил през 2001 година петгодишен курс на обучение  
в Енергомашиностроителен факултет

специалност  
**Топло- и ядрена енергетика**

специализации:  
**Ядрена енергетика**  
**Топлоенергетика**

професионална квалификация  
**МАШИНЕН ИНЖЕНЕР**

Среден успех от курса на обучение отличен (5.62)

Оценка от защитата на дипломната работа отличен (6.00)

Протокол на държавната изпитна комисия  
№ 141/11.07.2001

ДЕКАН:  
(доц. д-р А. Курви)

РЕКТОР:  
(проф. д-р В. Живков)

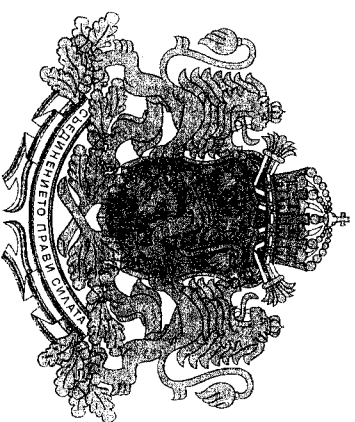
(подпис и печат на ВУ)

Регистрационен № ..... 1200 д. г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ДИПЛОМА

ЗА  
ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ



ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ  
София



**РАЙОНЕН СЪД  
КОЗЛОДУЙ**  
БЮРО ЗА СЪДИМОСТ  
Рег. № 2645

ВАЖИ ЗА СРОК  
ОТ ШЕСТ МЕСЕЦА!

Дата на издаване: **22.05.2009 г.**

## **СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ**

### **РАЙОНЕН СЪД КОЗЛОДУЙ**

УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ОТ СПРАВКАТА, НАПРАВЕНА В БЮРОТО ЗА  
СЪДИМОСТ ПРИ **РАЙОНЕН СЪД ЛОМ**  
СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ЛИЦЕТО:

#### **ИВАН ДИМИТРОВ ПЕТРОВ**

ЕГН: **7807193285**

РОДЕН(А) НА: **19.07.1978**

РОДЕН(А) В: **гр. Лом общ. Лом обл. Монтана**

ГРАЖДАНСТВО: **България**

АДРЕС: **гр. София общ. Столична обл. София  
ЖК СТУДЕНТСКИ ГРАД №54 ВХ.В,ЕТ.3  
АП.308**

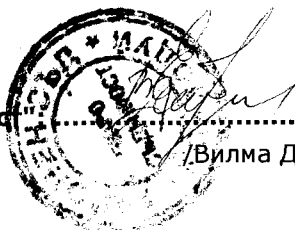
МАЙКА: **ЛИЛИЯ ЗДРАВКОВА ПЕТРОВА**

БАЩА: **ДИМИТЪР ИВАНОВ ПЕТРОВ**

### **НЕ Е ОСЪЖДАНО**

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: пред Агенция по вписванията и  
КФН

Служител "Бюро съдимост"



.....  
/Вилма Димитрова/