



София 1113, ж.к. Гео Милев,  
Коста Лулчев No 20  
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

[d.dimitrov@enemona.com](mailto:d.dimitrov@enemona.com)  
[www.fini.bg](http://www.fini.bg)

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ –  
ФИННИ” АД СИЦ ПРЕЗ 2012 Г.**

# ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №10 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

## I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

### 1. Обща информация

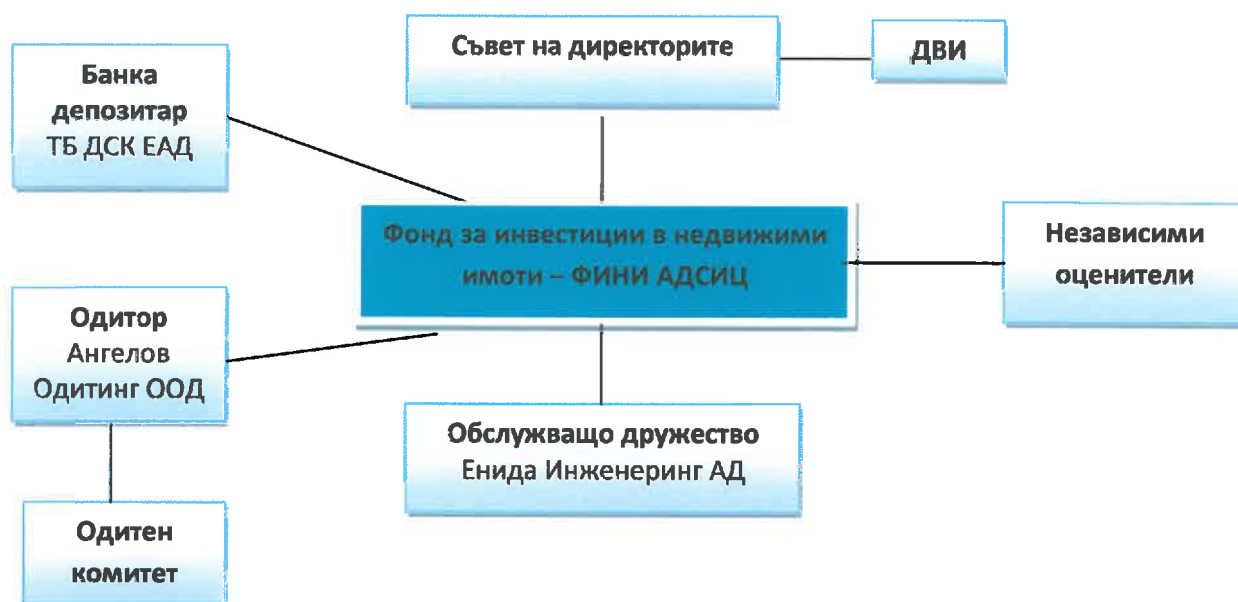
*„Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ („ФИНИ“ АДСИЦ) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, със **седалище и адрес на управление: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София 1574, район р-н Слатина, ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20, тел.: 02/8054702, факс: 02/8054837, Електронна поща: [d.dimitrov@enemona.com](mailto:d.dimitrov@enemona.com), Интернет страница: [www.fini.bg](http://www.fini.bg). Дружеството няма регистрирани клонове.***

***Предметът на дейност на „ФИНИ“ АДСИЦ обхваща: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.***

*Дружеството е със едностепенна система на управление - **Съвет на директорите**, в състав: Цветан Каменов Петрушков - Председател на Съвета на директорите; Дарин Илиев Димитров – Зам. Председател на Съвета на директорите; Недка Кънчева Велковска – Независим член. Дружеството се представлява от Цветан Каменов Петрушков и Дарин Илиев Димитров, двамата винаги заедно.*

***Капиталът на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични акции от един клас, с право на глас, с номинал 1.00 лев всяка.***

## Структура на дружеството



## 2. Кратка историческа справка

„ФИНИ“ АДСИЦ е учредено на 1 февруари 2007 г. и е вписано с Решение №1 от 23 февруари 2007 по ф.д. 2196/2007 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение №1138 на КФН от 16 август 2007 г., на „ФИНИ“ АДСИЦ е издаден лиценз за упражняване на дейността.

Съгласно изискванията на чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ, с Решение на Учредителното събрание, на акционерите, „ФИНИ“ АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лева, което е вписано с Решение №2/11.12.2007 г. на СГС.

## 3. Инвестиционни цели и стратегия

Основната цел на инвестиционната дейност на дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплатени на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

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

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.

#### **4. Годишен доклад за дейността на дружеството**

Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ оповести Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел към 31-12-2011 г. на 24 март 2012 г.

#### **5. Свикване и провеждане на Общи събрания на акционерите**

На 30 май 2012 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ публикува покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за него. Общото събрание се проведе на 29-06-2012г. от 14:00 часа в София 1113, София, ул. Коста Лулчев" №20, ет.3, с дневен ред:

1. Приемане на доклада за дейността на Дружеството през 2011г.; проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2011г.;
2. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2011г.; проект за решение - ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2011г.;
3. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2011г. и доклада на регистрирания одитор;
4. Разпределение на печалбата от дейността за 2011г.; проект за решение - ОСА приема предложението на СД за разпределение на печалбата за 2011г.;
5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2011г.; проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011г.;
6. Промени в състава на Съвета на директорите; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промени в състава му;
7. Доклад на Одитния комитет на Дружеството за 2011г.; проект за решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет за 2011г.;
8. Промени в състава на Одитния комитет на Дружеството; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промени в състава на Одитния комитет на Дружеството;
9. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2012г. – по препоръка на Одитния комитет; проект за решение - ОСА приема препоръката на Одитния комитет и избира посочения от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2012г.;
10. Разни.

На 2 юли 2012 г. Дружеството оповести Протокола от проведеното редовно годишно ОСА.

#### **6. Изплащане на дивидент**

На проведеното на 29 юни 2012 г. редовно годишно ОСА на „ФИНИ“ АДСИЦ се взе решение за разпределяне на обложената печалба за 2011 г. в размер на 3 091,28 лева за частично покриване на загуба от 2008 г.

#### **7. Промяна в състава на СД**

В Търговския регистър към Агенцията по вписванията бе вписан нов Съвет на директорите на дружеството, избран от ОСА, проведено на 29 юни 2012 г., в състав:

1. Цветан Каменов Петрушков - Председател на Съвета на директорите
2. Дарин Илиев Димитров – Зам. Председател на Съвета на директорите

3. Недка Кънчева Велковска – Независим член.

Представляващите дружеството са Цветан Каменов Петрушков и Дарин Илиев Димитров, двамата винаги заедно.

#### 8. Промяна в Устава и седалището и адреса на управление

През разглеждания период не е настъпило такова обстоятелство.

### II. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

#### Структура на портфейла на дружеството към 31.12.2012 г.

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ		МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
1.	Етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	гр. Белене

1. Етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23

Към 31 декември 2012 Дружеството извърши последващо оценяване на недвижим имот въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:

- трети етаж от десететажна административна сграда в гр. Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 170 /сто и седемдесет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31 декември 2012 възлиза на 168 /сто шестдесет и осем/ хил.лв.

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".

### III. ПРИДОБИВАНЕ И ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ И ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41 НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

За периода 1 януари 2012 – 31 декември 2012 г. дружеството не е закупувало нови активи (недвижими имоти).

На 13 февруари 2012 в гр. София, на заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, се взема решение за продажба на два недвижими имота, собственост на Дружеството, на несвързано лице, което е и извън кръга на заинтересуваните лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, както следва:

– ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7084, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом;

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7041, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом.

Съветът на директорите определя следната продажна цена, която отговаря на стойностите по пазарна оценка на съответния имот, и одобрява проект на договор за продажба:

- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра - 144 900 лв., без ДДС;
- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра - 186 000 лв., без ДДС.

На 04 април 2012 се осъществява сделката по продажбата на двата поземлени имота в гр.Лом с обща площ 35 586 кв.м и обща стойност 331хил.лв. Имотите са продадени по отчетна стойност и от сделката не е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството.

На 23 август 2012 е осъществена сделка по покупко-продажба на един урегулиран поземлен имот в гр.Лом с обща площ 3 500 кв.м и обща балансова стойност 33/тридесет и три/хил.лв. От сделката е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти.

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

#### **IV. ВЪЗМОЖНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО**

##### **Влияние на световната икономическа криза**

В България продължава негативното влияние от световната финансово-икономическа криза от 2008 г., като резултатите от нея продължават да се усещат в нашата страна върху макроикономическите условия. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната, но кризата продължава да се задълбочава.

Мерки, които дружеството предвижда за редуциране на влиянието на световната финансова криза, предвид нарастването на глобалния кредитен риск и стагнация в ликвидността и свиване на капиталовите потоци:

- Стриктно спазване на сключените договори с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- Приоритетно да се работи с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- Поддържане на по-високи нива на парични наличности и други.

Задълбочаващата се финансова криза в цял свят, неминуемо оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално - върху пазара на недвижими имоти. Засилващата се конкуренция бележи непрекъснат ръст. Наличието на много участници

предполага предлагането на разнообразни условия за инвестиране и реализация на доход от вложенията им. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, са свързани с инвестирането в недвижими имоти – „Секторни рискове“:

- Спад на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Увеличаваща се конкуренция на пазара на недвижимости;
- Консолидация на пазара на недвижимости;
- Забава при придобиването на имоти;
- Намаление на ценовите нива на наемите;
- Зависимост от наемателите;
- Повишаване на лихвените проценти по заемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти и други.

#### **Ликвиден риск**

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници. При необходимост от външни източници Дружеството следва да се съобрази със специфичните ограничения, предвидени в ЗДСИЦ.

#### **Валутен риск**

Дружеството извършва сделки деноминирани в лева. Поради това, то не е изложено на валутен риск. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява като минимален.

### **V. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **1. Анализ на ликвидността**

Към 31 декември 2012 г. дружеството разполага със 13 000 лева по безсрочни депозити и 0 лева в брой на каса.

Към 31 декември 2012 г. дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 312 000 лева, от които инвестиционните имоти са на стойност 168 000 лева.

Към 31 декември 2012 г. дружеството има текущи задължения в размер на 1 000 лева, формирани основно от задължения към персонал и осигурителни предприятия.

Към 31 Декември 2012 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

## **2.Анализ на капиталовите ресурси**

Към 31 декември 2012 г. основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лева и е изцяло внесен.

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

Финансовият резултат на дружеството за 2012 г. загуба в размер на 47 хил.лв.

Към 31.12.2012г. Дружеството отчита приходи в размер на 365 хил.лв., в резултат на продажба на инвестиционни имоти с отчетна стойност 364 хил.лв. за отчетния период. От сделките е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

Към 31.12.2012г. отчетените разходи на Дружеството са в размер на 37 хил. лв., както следва:

- Разходи за услуги	15 хил.лв.
- Разходи за персонала	19 хил.лв.
- Преоценка на инвестиционни имоти	2 хил.лв.
- Други разходи	1 хил.лв.

Съгласно изискването на чл. 20 от ЗДСИЦ, дружеството извърши последваща оценка на всички недвижими имоти. Оценката е направена от независим оценител, спазвайки разпоредбите на чл.19 от ЗДСИЦ, като резултатът от оценката е отразен във финансовите отчети на дружеството.

***Пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на трети етаж от десететажна административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23, в съответствие с НСС и МСС, е извършена от „ЯВЛЕНА ИМПАКТ” ООД, гр. София. Дейностите по оценката са осъществени от Стоил Георгиев Хаджииванов и Маруся Росенова Стефанова.***

Стандартът на оценката е Справедлива стойност – сумата, за която един актив може да бъде разменен между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им. Използваната методика при изготвяне на оценката е Методът на пазарните аналози. Определената справедлива пазарна стойност трети етаж от десететажна административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23, към 14 януари 2013 г., възлиза на 168 000 лева.

## **VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2012 Г.**

През разглеждания период не е настъпило такова обстоятелство.



## **VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ**

През 2013 г. дружеството ще продължи инвестиционната си политика в съответствие с поставените стратегически цели.

## **VIII. ОСНОВНИ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ**

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизацията на недвижими имоти (закупуването или изграждането на нови такива), приходите на „ФИНИ“ АДСИЦ се формират изцяло от продажбата или отдаването под наем на недвижими имоти.

Към 31.12.2012г. Дружеството отчита приходи в размер на 365 хил.лв., в резултат на продажба на инвестиционни имоти с отчетна стойност 364 хил.лв. за отчетния период. От сделките е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

## **IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА**

На 04 април 2012 се осъществява сделката по продажбата на двата поземлени имота в гр.Лом с обща площ 35 586 кв.м и обща стойност 331хил.лв. Имотите са продадени по отчетна стойност и от сделката не е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството.

На 23 август 2012 е осъществена сделка по покупко-продажба на един урегулиран поземлен имот в гр.Лом с обща площ 3 500 кв.м и обща балансова стойност 33/тридесет и три/хил.лв. От сделката е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

## **X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

През отчетния период, дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, в т.ч. не са отправяни предложения за сключване на такива сделки, както и не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. „ФИНИ“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

## **XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ЕМИТЕНТА ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И**

## **РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ; ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА**

През отчетния период не са настъпвали събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

### **XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

„ФИНИ“ АД СИЦ изготвя финансовите си отчети по МСС и задбалансови сметки не се водят, тъй като това е в противоречие с международните стандарти.

### **XIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ**

„ФИНИ“ АД СИЦ не притежава акции и други дялови участия към 31.12.2012 г. Към 31.12.2012 г. дружеството няма експозиция към държавния дълг и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава ДЦК.

Съгласно изискванията на чл.22, ал.3 от ЗДСИЦ, дружеството не може да притежава дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10% от капитала си.

Също така, съгласно чл.22, ал.2 от ЗДСИЦ, дружеството не може да инвестира в ценни книжа, освен в такива, издадени или гарантирани от българската държава или в ипотечни облигации, като инвестицията в ипотечни облигации може да бъде в размер до 10% от капитала.

### **XIV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, В КАЧЕСТВОТО МУ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Към 31 Декември 2012 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

Съгласно изискванията на чл.21, ал.2 от ЗДСИЦ, дружеството може да получава единствено банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи или банкови кредити в размер до 20% от балансовата стойност на активите си, които се

използват за изплащане на лихви, ако кредитът е със срок до 12 месеца. Съгласно чл.21, ал.1 от ЗДСИЦ, дружеството не може да обезпечава чужди задължения.

**XV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, В КАЧЕСТВОТО МУ НА ЗАЕМОДАТЕЛ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ОТ ВСЯКАКЪВ ВИД, В ТОВА ЧИСЛО НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА, С ПОСОЧВАНЕ НА КОНКРЕТНИТЕ УСЛОВИЯ ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ПЛАЩАНЕ, И ЦЕЛТА, ЗА КОЯТО СА БИЛИ ОТПУСНАТИ**

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗДСИЦ, дружеството не може да предоставя заеми.

**XVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

За разглеждания период дружеството не е емитирало нови емисии ценни книжа.

**XVII. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ**

„ФИНИ“ АДСИЦ няма публикувани финансови прогнози.

**XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНЕТО ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ**

Честното и вярно представяне на информацията във финансовите отчети на ФИНИ АДСИЦ се гарантира от систематичното прилагане на счетоводни политики, на базата на текущо счетоводно отчитане, което е обект на система за вътрешен контрол.

На проведеното на 29.06.2012 г. Редовно ОСА на ФИНИ АДСИЦ, бяха направени промени в състава на Одитния комитет на дружеството. ОСА освободи като член на Одитния комитет г-жа Мариана Кънова Симеонова и на нейно място избра за нов член на Одитния комитет г-жа Здравка Владимирова Костадинова.

Също така, на Редовното годишно ОСА, бе избран и назначен „Ангелов Одитинг“ ООД, регистриран одитор, за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2012 г.

**XIX. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ**

Към 31.12.2012 г. „ФИНИ“ АДСИЦ разполага с парични средства на стойност 13 000 лв. Това, от своя страна, в комбинация с увеличената капиталова база в размер на 593 000

лева и нивото на задлъжнялост на дружеството, обуславят добра възможност за набиране на финансови средства от „ФЕНИ“ АДСИЦ.

## **XX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА**

През разглеждания период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на Икономическа група Енемона.

## **XXI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЛАТЕНИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

През 2011 г. членовете на СД са получавали възнаграждение в следните размери:

- Цветан Каменов Петрушков – Председател на СД - 3 380.00 лева изплатено общо брутно годишно възнаграждение или 3 042.00 лева нетно;
- Дарин Илиев Димитров – Зам. Председател на СД - 3 400 лева изплатено общо брутно годишно възнаграждение или 3 068 лева нетно;
- Недка Кънчева Велковска – Независим член на СД – 1 740 лева изплатено общо брутно годишно възнаграждение или 516,33 лева нетно;

## **XXII. УЧАСТИЯ В УПРАВИТЕЛНИ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ КЪМ 31.12.2011 Г.**

<b>Цветан Каменов Петрушков</b>
„Енемона“ АД – Изпълнителен Директор и Заместник Председател на СД
„ЕМКО“ АД, гр.Белене – Член на СД
„Енемона Ютилитис“ АД, гр.София - Член на НС
„ФЕНИ“ АДСИЦ, гр.София – Заместник Председател на СД и Изпълнителен Директор
„ФЕНИ“ АДСИЦ, гр.София – Председател на СД
„Ресурс Инженеринг“ ЕООД, гр.София – Управител и Едноличен собственик на капитала
„Изолко“ ООД, гр.Козлодуй - Съдружник
<b>Дарин Илиев Димитов</b>
„МИЛТРЕМ“ АД, гр. Враца – Член на СД
<b>Недка Кънчева Велковска</b> – няма участия

## **XXIII. АКЦИИ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Нито един член на СД на „ФЕНИ“ АДСИЦ, не притежава акции, издадени от дружеството.

**XXIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ**

През разглеждания период няма договорености, в резултат на които могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ЕМИТЕНТА ПО ВСИЧКИ ОБРАЗОВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО**

„ФЕНИ“ АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал.

**XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

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

**XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕЛЕФОН И АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ**

Във връзка с постъпило уведомление за настъпващи обстоятелства по чл. 163 от Кодекса на труда от Теодора Пламенова Петрова, Директор за връзки с инвеститорите, Съветът на директорите на „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФЕНИ“ АДСИЦ на свое заседание, проведено на 15 Ноември 2012 г., взе решение, считано от 16.11.2012г. да назначи по заместване Светла Светлозарова Захаријева на позицията Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ).

Данните за контакт на Директора за връзки с инвеститорите са:

София 1113

ж.к. „Гео Милев“

ул. „Коста Лулчев“ № 20

тел: +395 2 80 54 893

факс: +395 2 80 54 837

мобилен: +395 885 721 108

е-мейл: s.zaharieva@enemona.com

## **XXVIII. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

С Протокол от заседание на Съветът на директорите от 14 април 2009 г. на „ФИНИ“ АДСИЦ, Компанията прие „ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“, с което Компанията е получила писмено съгласие от всички членове на ръководството за прилагането на принципите за корпоративно управление, залегнали в Програмата.

„ФИНИ“ АДСИЦ е публично дружество с едностепенна система на управление. Всички членове на СД отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както структурата и компетентностите му са в съответствие с нормативната уредба. В Годишния доклад за дейността са оповестени възнагражденията на членовете на СД в съответствие със законовите норми. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

На Редовното ОСА, проведено на 29.06.2012г., СД предложи, а акционерите избраха независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2012 г. Достатъчната независимост е важен критерий за избора на одитор, като се прилага се принципа за ротация. На следващото Редовно годишно ОСА, избраният Одитен комитет ще предложи на акционерите на „ФИНИ“ АДСИЦ независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2013 г., в съответствие с изискванията на ЗНФО и принципите на доброто корпоративно управление.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на Дружеството лица бе един от основните ангажменти на корпоративното управление на „ФИНИ“ АДСИЦ през 2012 г.

„ФИНИ“ АДСИЦ гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, като е длъжно да защитава техните права, а именно:

- 1) Участие и право на глас на всички акционери в общото събрание на акционерите;
- 2) Участие при избора на управителните органи;
- 3) Участие при вземането на решения от компетентността на общото събрание на акционерите, свързани с важни корпоративни събития;
- 4) Равнопоставеност на акционерите и защита на миноритарните акционери;
- 5) Защита на заинтересованите лица и насърчаване на сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица;
- 6) Ясно дефинирани отговорности на корпоративните ръководни органи и отчетност пред акционерите.

Ръководството на „ФИНИ“ АДСИЦ се стреми честно, пълно и равнопоставено да информира всички свои акционери относно дела на Компанията, като разкриваните

данни са изчерпателни, навременни и достоверни. Информацията се разкрива основно на български език, тъй като мнозинството акционери, инвеститори и заинтересувани лица са местни. При постъпване на конкретни запитвания, предоставя информация и на английски.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „ФЕНИ“ АД СИЦ е оповестило медията, чрез които разкрива регулираната информация, а именно: „Инвестор.БГ“ АД – страница - <http://www.investor.bg/bulletin>.

СД на „ФЕНИ“ АД СИЦ счита, че с дейността си през 2012 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, като всички акционери, включително и миноритарните, се третират равнопоставено.

Членовете на Съвета на директорите, включително независимият, са задължени незабавно да разкрият всеки конфликт на интереси, като този принцип е залегнал в Устава на „ФЕНИ“ АД СИЦ. Всеки потенциален конфликт на интереси, сделки и заеми на Компанията трябва да се разкриват и одобряват с Решение от проведено заседание на СД. На заседанията по възможност присъстват всички членове на СД, като 1/3 от тях са независими, както и Директора за връзки с инвеститорите.

На електронната страница на компанията – [www.fini.bg](http://www.fini.bg), е създаден раздел „За инвеститори“. Целта на тази секция е да улесни получаването на актуална и навременна информация от инвеститорите на дружеството. В този раздел се съдържа информация относно финансовото и икономическо състояние на Компанията, както и материали от проведени и предстоящи корпоративни събития. На електронната страница са публикувани координатите на дружеството, както и тези на Директора за връзка с инвеститорите, чрез което акционери и заинтересувани лица се насърчават да търсят необходимата им информация.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите, както и на извънредните ОСА, се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството, както и се предоставят на КФН, БФБ-София АД и избраната медия. Акционерите са уведомявани за резултатите от Общите събрание чрез интернет и в съответните законовоустановени срокове.

Финансовите отчети се публикуват на електронната страница на „ФЕНИ“ АД СИЦ непосредствено след изпращането им на Регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Годишният доклад за дейността съдържа детайлна информация за представянето и стратегическите цели на Дружеството, както и за планираната инвестиционна политика за следващите няколко години.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на дружеството през 2012 година е била в съответствие с приетата „Програма за ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“.

Цветан Каменов Петрушков  
Председател на Съвета на директорите

Дарин Илиев Димитров  
Зам. Председател на Съвета на директорите





## ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 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

- I. СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО НЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ИЛИ ДРУГА ДЪРЖАВА ЧЛЕНКА, С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗЛИЧНИТЕ КЛАСОВЕ АКЦИИ, ПРАВАТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С ВСЕКИ ОТ КЛАСОВЕТЕ АКЦИИ, И ЧАСТТА ОТ ОБЩИЯ КАПИТАЛ, КОЯТО СЪСТАВЛЯВА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН КЛАС

Към 31.12.2012 г. основният капитал на „ФИНИ“ АД СИЦ възлиза на 650 000 лева. Неговата структура е, както следва:

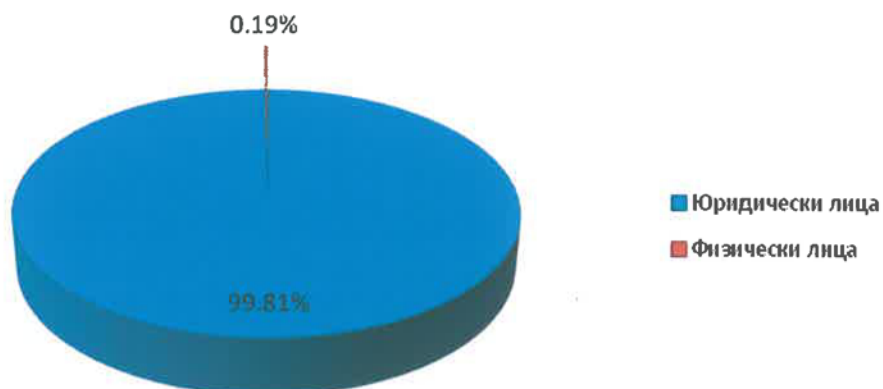
	Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции
1	Юридически лица	3	648 766
2	Физически лица	8	1 234
	<b>ОБЩО</b>	<b>11</b>	<b>650 000</b>

Всички акции са безналични, обикновени, с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка. ISIN кодът на емисията е **BG1100020079**.

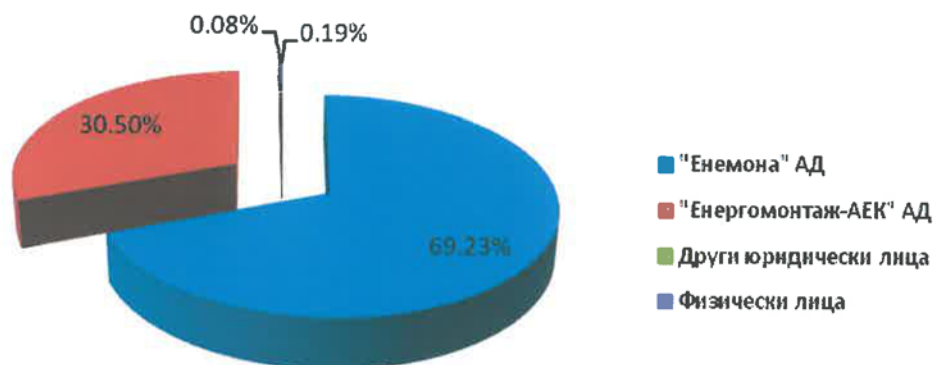
Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия в Р. България или друга държава членка.

**Структура на капитала на Емитента към 31 декември 2012 г.**

## Акционерна структура на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2012 г.



## Акционерна структура на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2012 г.



### II. 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 ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът и други актове на дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

**III. 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**

<b>Дялово участие във „Фини“ АДСИЦ</b>	<b>Процент от капитала към 31.12.2011 г.</b>	<b>Процент от капитала към 31.12.2012 г.</b>
<b>ЕНЕМОНА АД</b>	<b>69.23</b>	<b>69.23</b>
<b>ЕНЕРГОМОНТАЖ-АЕК АД</b>	<b>30.50</b>	<b>30.50</b>

**IV. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС СПЕЦИАЛНИ КОНТРОЛНИ ПРАВА И ОПИСАНИЕ НА ТЕЗИ ПРАВА**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**V. СИСТЕМАТА ЗА КОНТРОЛ ПРИ УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА ГЛАС В СЛУЧАИТЕ, КОГАТО СЛУЖИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА И НЕГОВИ АКЦИОНЕРИ И КОГАТО КОНТРОЛЪТ НЕ СЕ УПРАЖНЯВА НЕПОСРЕДСТВЕНО ОТ ТЯХ**

Дружеството няма системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

**VI. 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.

**VII. 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.

**VIII. РАЗПОРЕДБИТЕ ОТНОСНО НАЗНАЧАВАНЕТО И ОСВОБОЖДАВАНЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО И ОТНОСНО ИЗВЪРШВАНЕТО НА ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПЪЛНЕНИЯ В УСТАВА**

Общото събрание изменя и допълва устава на Дружеството. 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.

## **Съвет на директорите. Мандат**

Съветът на директорите на Дружеството 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 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.

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.

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.

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 сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

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.

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.

## **Правомощия на Съвета на директорите**

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

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.

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.

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

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. 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.

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.

## **IX. ПРАВОМОЩИЯТА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРАВОТО ДА ВЗЕМА РЕШЕНИЯ ЗА ИЗДАВАНЕ И ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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. 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**

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.

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

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.

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.

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.

**Х. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО, КОИТО ПОРАЖДАТ ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЯТ СЕ ИЛИ СЕ ПРЕКРАТЯВАТ ПОРАДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ТЪРГОВО ПРЕДЛАГАНЕ, И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ ТЯХ, ОСВЕН В СЛУЧАИТЕ КОГАТО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ МОЖЕ ДА ПРИЧИНИ СЕРИОЗНИ ВРЕДИ НА ДРУЖЕСТВОТО; ИЗКЛЮЧЕНИЕТО ПО ПРЕДХОДНОТО ИЗРЕЧЕНИЕ НЕ СЕ ПРИЛАГА В СЛУЧАИТЕ, КОГАТО ДРУЖЕСТВОТО Е ДЛЪЖНО ДА РАЗКРИЕ ИНФОРМАЦИЯТА ПО СИЛАТА НА ЗАКОНА**

Доколкото е известно на дружеството, няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се променили или прекратили в случай на смяна на контролиращия акционер.

**ХІ. СПОРАЗУМЕНИЯ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И УПРАВИТЕЛНИТЕ МУ ОРГАНИ ИЛИ СЛУЖИТЕЛИ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ОБЕЗЩЕТИЕ ПРИ НАПУСКАНЕ ИЛИ УВОЛНЕНИЕ БЕЗ ПРАВНО ОСНОВАНИЕ ИЛИ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ТРУДОВИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ ПО ПРИЧИНИ, СВЪРЗАНИ С ТЪРГОВО ПРЕДЛАГАНЕ**

Доколкото е известно на дружеството, няма 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.

Цветан Каменов Петрушков  
Председател на Съвета на директорите

Дарин Илиев Димитров  
Зам. Председател на Съвета на директорите





София 1113, ж.к. Гео Милев,  
Коста Лулчев No 20  
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

d.dimitrov@enemona.com  
www.fini.bg

## **ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ“ АДСИЦ ЗА 2012 Г.**

### **УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

На основание разпоредбата на чл.116г, ал.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Ви представям Доклад на Директора за връзки с инвеститорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ за 2012 година. Той отразява дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите през 2012 г., отговорностите и задълженията ми и процеса на осъществяване на ефективна и ползотворна комуникация на Дружеството с неговите акционери, регулаторните органи, потенциалните инвеститори, медиите и финансовите анализатори.

В чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) са регламентирани задълженията на Директора за връзка с инвеститорите, които накратко включват:

1. Поддържане на непрекъснат диалог с инвеститори, борсови аналитици и осигуряване на информация за потенциални инвеститори;
2. Осъществяване на 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;
3. Поддържане на Регистър за изпратените материали до Комисията за финансов надзор, Регулирания пазар и Централния депозитар АД, както и постъпилите допълнителни искания по предоставената информация;
4. Подготвяне и систематизиране на материали за Общото събрание на акционерите;
5. Водене и съхраняване на Протоколи от заседанията на Съвета на директорите;
6. Изготвяне на Отчети и информация до Комисията за финансов надзор, Централен депозитар АД, Българска фондова борса – София АД и обществеността, чрез Бюлетин Investor.BG и на интернет страницата – [www.fini.bg](http://www.fini.bg).

Общата информация за структурата на „ФИНИ“ АДСИЦ и неговите акционери, както и за управителните органи на Дружеството, е предоставена в Годишния доклад за дейността на Съвета на директорите през 2012 г.

Членовете на Съвета на директорите на „ФИНИ“ АДСИЦ се стремят да провеждат политика на добро корпоративно управление за постигане на целите на Дружеството и да гарантират и защитават правата и интересите на своите акционери. Управленските решения са в интерес на Компанията и на акционерите, при стриктното спазване на българското законодателство.

Предоставянето и разпространението на информация през отчетната година са насочени към настоящите и потенциалните инвеститори в ценни книжа на Компанията и правото им да получават редовна и своевременна информация. Вниманието им основно е насочено към





София 1113, ж.к. Гео Милев,  
Коста Лулчев No 20  
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

d.dimitrov@enemona.com  
www.fini.bg

финансовото състояние, резултатите от дейността, информация за изплащане на дивиденди, структурата на собствеността и управлението на Дружеството.

Счетоводната и финансова информация, включена в периодичните отчети, е изготвяна съгласно Международните счетоводни стандарти, а достоверността ѝ се гарантира и контролира чрез външен независим одитор.

Освен представянето на периодични отчети през 2012 г. „ФИНИ“ АДСИЦ е уведомявало в законоустановените срокове КФН, БФБ и обществеността за Вътрешна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, включена в примерен списък от факти и обстоятелства, изброени в Приложение №9 към Наредба №2 от 2003 г. Оповестени са обстоятелства, относно уведомяването и взетите решения от проведените редовно и извънредни общи събрания, като Поканата и материалите за общото събрание са изпратени в законовия срок до КФН, БФБ – София АД, както и са предоставени на разположение на обществеността чрез Бюлетин Investor.BG и на интернет страницата.

Важно значение за акционерите и потенциалните инвеститори има публикуването на информация в интернет страницата на „ФИНИ“ АДСИЦ ([www.fini.bg](http://www.fini.bg)), в която има създаден за целта специален раздел „Информация за инвеститорите“. В този раздел своевременно се дава за публикуване цялата изисквана по Закон и предоставена на КФН, БФБ и обществеността периодична, вътрешна и друга регулирана информация, свързана с дейността на Дружеството.

Дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите на „ФИНИ“ АДСИЦ и през 2013 г. ще бъде насочена към запазване и подобряване на коректните взаимоотношения с инвестиционната общност и поддържане на дейността в съответствие с утвърдените национални и международни практики в областта на връзките с инвеститорите при спазване на приложимите законови изисквания.

В заключение, бих искала да благодаря на членовете на Съвета на директорите и на колегите за съдействието и помощта при изпълнение на възложените ми задължения, които допринасят за осъществяване на добра и ефективна връзка с акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

С уважение:

Светла Захариева  
Директор за Връзки с инвеститорите

София, 20.05.2013 г.

**ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В  
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФИНИ  
АДСИЦ**

**ГОДИШЕН  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**


31 декември 2012

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго


	Бележки	Към	Към
		31.12.2012	31.12.2011
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	3	168	534
Разходи за придобиване на ДМА	3	144	144
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		<b>312</b>	<b>678</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Търговски и други вземания	4	269	70
Парични средства	5	13	79
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		<b>282</b>	<b>149</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>594</b>	<b>827</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Емитиран капитал	6	650	650
Резерви		2	2
Неразпределена печалба		(12)	(15)
Финансов резултат от текущата година		(47)	3
<b>ОБЩО КАПИТАЛ</b>		<b>593</b>	<b>640</b>
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Заеми	7	-	12
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>-</b>	<b>12</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Търговски и други задължения	8	-	173
Задължения към персонала	8	1	2
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>1</b>	<b>175</b>
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>594</b>	<b>827</b>

  
Съставител: Б. Борисова – Изп. директор  
Енида Инженеринг АД

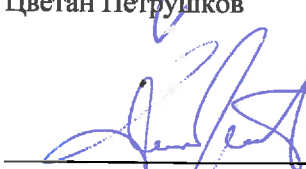


  
Председател на СД:  
Цветан Петрушков



  
Пламен Ангелов  
Регистриран одитор



  
Зам. председател на СД:  
Дарин Димитров

Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от продажби	9	67
Финансови приходи	9	1
Разходи за услуги	10	(14)
Разходи за персонала	11	(26)
Други разходи	12	(21)
Други печалби, нетно	13	-
Финансови разходи	14	(4)
Печалба преди данъци	(47)	3
Разходи за данъци	25	
Всеобхватен доход	(47)	3
Доход на акция	26	

Съставител: Б. Борисова – Изп. директор  
Енида Инженеринг АД

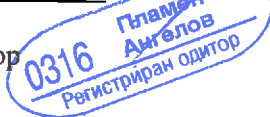


Председател на СД:  
Цветан Петрушков

Зам. председател на СД:  
Дарин Димитров



Пламен Ангелов  
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012  
Всяки суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината приключваща на 31.12.2012	Годината приключваща на 31.12.2011
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Парични постъпления от клиенти	66	121
Плащания към доставчици	(25)	(25)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(19)	(28)
Плащания за данък печалба		
Плащания за други данъци	(71)	(11)
Други парични потоци от основна дейност	(5)	(8)
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, НЕТНО</b>	<b>(54)</b>	<b>49</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Плащания за имоти, машини и съоръжения		
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения	-	-
Постъпления /плащания / от инвестиционна дейност		
Получени дивиденди		
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ИЗПОЛЗВАНИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ, НЕТНО</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Парични постъпления от заеми		
Погасяване на заеми	(12)	(17)
Платени лихви	-	(2)
Други парични потоци –платени дивиденди		
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ, НЕТНО</b>	<b>(12)</b>	<b>(19)</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>(66)</b>	<b>30</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)</b>	<b>79</b>	<b>49</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)</b>	<b>13</b>	<b>79</b>

Съставител: Б. Борисова – Изп. директор  
Енида Инженеринг АД



Председател на СД:  
Цветан Петрушков



Зам. председател на СД:  
Дарин Димитров

Пламен Ангелов  
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Премии от емисии	Фонд „Резервен”	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2011	650	-	2	(15)	640
Разпределение на печалба от предходни години	-	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	3	3
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2011	<u>650</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>(12)</u>	<u>640</u>
Разпределение на печалба от предходни години	-	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	(47)	-
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2012	<u>650</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>(59)</u>	<u>593</u>

Съставител: Б. Борисова – Изп. директор  
Енида Инженеринг АД



Председател на СД:  
Цветан Петрушков



Зам. председател на СД:  
Дарин Димитров

Пламен Ангелов  
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2013г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

## 1. Организация и основна дейност

„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФИНИ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти ,по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предмет 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.

Дружеството е вписано в търговския регистър с Решение № 1 / 23.02.2007г. на Софийски градски съд по ф.д. № 2196 от 2007г.,вписано в Регистъра на търговските дружества под № 115407, том 1580, стр. 125.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ФИНИ” АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

На проведено заседание на Съвета на Директорите на 24.11.2011г. се избира Заместник-председател на Съвета на Директорите и член на Съвета на Директорите. Извършва се смяна на адреса на управление на Дружеството.

Към 31 декември 2012 Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Цветан Каменов Петрушков – Председател на Съвета на директорите на Дружеството.
- Дарин Илиев Димитров – Зам.председател на Съвета на директорите.
- Евгения Иткова Стоянова – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Председателят на Съвета на Директорите Цветан Каменов Петрушков и Зам.председателя Дарин Илиев Димитров двамата винаги заедно.

Адрес на управление на дружеството е гр.София община Слатина, ж.к. „Гео Милев”, ул.Коста Лулчев 20.

## 2. Счетоводна политика

### 2.1 Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (“ЕС”) и приложими в Република България.

### 2.2 База за изготвяне

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода.

## **2.       Счетоводна политика(продължение)**

### **2.3.     Функционална валута и валута на представяне**

Съгласно българското счетоводно законодателство, Дружеството води своето счетоводство и изготвя финансов отчет в националната валута на Република България – българския лев, който от 1 януари 1999 е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева = 1 евро. За Дружеството функционалната валута е националната валута на Република България.

Настоящият индивидуален финансов отчет е представен в хиляди български лева (хил. лв.).

### **2.4.     Операции в чуждестранна валута**

Операции в чуждестранна валута първоначално се отчитат по обменния курс на Българската народна банка (БНБ) в деня на сделката. Валутнокурсните разлики, възникнали при уреждането на парични позиции или при преизчисляването им по курс, различен от този, при първоначалното им записване, се отчитат като финансови приходи или разходи за периода, през който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2012 са включени в този финансов отчет по заключителния обменен курс на БНБ.

### **2.5.     Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията и оборудването се признават първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и преките разходи, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, след приспадане на търговски отстъпки.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т. е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаната в последствие амортизация и загубите от обезценка, ако има такива.

Разходите, възникнали след въвеждане на дълготрайните активи в експлоатация, като разходи за ремонти и поддръжка, се отчитат в отчета за доходите за периода, в който са възникнали, освен ако не увеличават полезния живот на активите. Разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения представляват дълготрайни активи в процес на изграждане и се отчитат по себестойност. Тези разходи включват разходите по изграждане на имота и съоръженията и други преки разходи. Разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения не се амортизират, докато съответните активи не се завършат и въведат в експлоатация.

Печалбите или загубите, възникващи при продажба на имоти, машини или съоръжения, се определят като разлика между постъпленията и балансовата стойност на продадените активи, и се признават в отчета за доходите.

### **2.6.     Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;



## **2. Счетоводна политика(продължение)**

### **2.6. Инвестиционни имоти(продължение)**

- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход в отчета за доходите.

### **2.7. Нематериални дълготрайни активи**

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по себестойност. При покупка тя е равна на покупната цена, увеличена с всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да доведат до увеличаване на тяхната първоначално оценена ефективност и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

### **2.8. Обезценка на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи**

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

## 2. Счетоводна политика(продължение)

### 2.9. Данъци

Дължимите данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Данъкът върху печалбата се изчислява на база облагаема печалба, като за целта финансовият резултат се преобразува за определени приходно-разходни позиции в съответствие с българското данъчно законодателство.

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС.

### 2.10. Доход на персонала

Дружеството не отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват заплати и хонорари по договори за управление и социални осигуровки.

### 2.11. Лизинг

Даден лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Всеки друг лизинг се класифицира като оперативен лизинг.

#### *Финансов лизинг*

В началото на лизинговия договор финансовият лизинг се признава като актив на Дружеството в размер, който в началото на лизинговия срок е равен на по-ниската стойност от справедливата стойност на наетата собственост и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Съответстващото задължение към лизингодателя се отчита в баланса като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разпределят между финансовия разход и намалението на неизплатеното задължение, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението. Финансовите разходи се признават директно в отчета за доходите.

#### *Оперативен лизинг*

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят ползва изгодите от наетия актив. Условните разходи за наем се признават като разход, в периода, в който възникват.

Когато се получават стимули при договаряне на оперативен лизинг, те се признават като пасив. Общата полза от стимулите се признава като намаление на разходите за наем през срока на лизинга на линейна база, освен ако друга системна база не представя разпределението във времето на ползите за лизингополучателя от използването на лизинговия актив.

## 2. Счетоводна политика(продължение)

### 2.12. Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието, финансови активи, държани за търгуване, инвестиции, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават първоначално по себестойност, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката. Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи, държани за търгуване, са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване, първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване. След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност, използвайки методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката.

Паричните средства в лева се оценяват по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2012. Дружеството отчита като пари и парични средства наличните в брой, парични средства по банко-ви сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността.

## **2.       Счетоводна политика(продължение)**

### **2.13.   Капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

### **2.14.   Финансови пасиви**

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

### **2.15.   Други провизии , условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### **2.16.   Доход от акция**

Доходът на една акция се изчислява на база на нетната печалба за разпределение и средно претегления брой на обикновените безналични акции през отчетния период.

## 2. Счетоводна политика(продължение)

### 2.17. Други приходи и разходи

Приходите от продажба на продукцията се признават в момента, когато рисковете и изгодите от собствеността върху продукцията са прехвърлени на купувача и разходите във връзка със сделката могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажби на стоки и услуги се признават в момента на възникването им, независимо от паричните постъпления и плащания, когато Дружеството изпълни условията на продажбите и значителните рискове и изгоди, свързани със собствеността върху стоките, са прехвърлени на купувача.

Разходите се признават в отчета за доходите, когато възникне намаление на бъдещи икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно. Разходите се признават на базата на пряка връзка между извършените разходи и приходите. Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периоди и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в отчета за доходите на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия/ефективния лихвен процент.

### 2.18. Грешки в предходни отчетни периоди

Грешки от предходни периоди са пропуски, неточности или несъответствия в индивидуалните финансови отчети на Дружеството за предходни периоди, възникващи в резултат на пропусната или неправилно използвана надеждна информация. Това е информация, която е била налична към момента на одобрение за издаване на индивидуалните финансови отчети или такава, за която се предполага, че е било възможно да бъде получена и използвана при изготвянето и представянето на тези отчети. Грешки от предходни периоди могат да възникнат при признаването, оценяването, представянето или оповестяването на елементи от финансовите отчети. Те се коригират ретроспективно като се преизчислява сравнителната информация или началните салда на активите, пасивите и капитала (в случаите, когато са възникнали през предходни периоди, за които не е представена информация в индивидуалните финансови отчети). Корекцията се отразява в първите финансови отчети, одобрени за издаване след откриването им.

## 3. Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>							
1 ЯНУАРИ 2012					534		534
Придобити						144	144
Продажба					-364		-364
Преценка					-2		-2
31 ДЕКЕМВРИ 2012					168	144	312
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2012	-						
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2012							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2012					168	144	312

### 3. **Инвестиционни имоти(продължение)**

Към 31 декември 2012 Дружеството извърши последващо оценяване на недвижимите имоти въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:

- трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 170 /сто и седемдесет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31 декември 2012 възлиза на 168 /сто шестдесет и осем/ хил.лв.

### 4. **Търговски и други вземания**

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Вземания от свързани лица	70	70
Вземания от клиенти и доставчици	199	-
<b>ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ</b>	<b>269</b>	<b>70</b>

### 5. **Парични средства**

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Парични средства в банки	13	79
Парични средства в брой	-	-
<b>ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>13</b>	<b>79</b>

### 6. **Емитиран капитал**

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Брой акции	650 000	650 000
Номинал на една акция в лева	1	1
<b>ОСНОВЕН КАПИТАЛ (хил. лв.)</b>	<b>650</b>	<b>650</b>
<b>ЕМИТИРАН КАПИТАЛ (хил. лв.)</b>	<b>650</b>	<b>650</b>

## 6. Емитиран капитал (продължение)

Структурата на акционерния капитал е както следва:

	Към 31.12.2012	%
Брой обикновени акции		
ЕНЕМОНА АД	450 000	69.23%
ЕНЕРГОМОНТАЖ - АЕК	198 266	30.5%
Други акционери	1 734	0.27%
<b>ОБЩО АКЦИИ В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>650 000</b>	<b>100%</b>

### 6.1 Емитиран капитал

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012 капиталът е внесен напълно. Към тази дата ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества

## 7. Заеми

### Заеми от финансови институции

Получените от Дружеството заеми от финансови институции към 31 декември 2012 и 2011 са както следва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Инвестиционни кредити – СИБАНК	-	12
<b>ОБЩО БАНКОВИ ЗАЕМИ</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

Към 31 декември 2012 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихва по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

## 8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Задължения към доставчици	-	173
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни организации	-	1
Други задължения	-	-
<b>ОБЩО</b>	<b>1</b>	<b>187</b>

**9. Приходи от продажби**

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от услуги	-	67
Приходи от лихви	-	1
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>-</b>	<b>93</b>

**10. Разходи за услуги**

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за външни услуги	15	14
<b>ОБЩО</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

**11. Разходи за персонала**

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Възнаграждения	15	22
Социални и здравни осигуровки	4	4
<b>ОБЩО</b>	<b>19</b>	<b>26</b>

**12. Други разходи**

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Преценка на инвестиционни имоти	2	16
Други	1	5
<b>ОБЩО</b>	<b>3</b>	<b>21</b>

**13. Други печалби, нетно**

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Постъпления от продадени дълготрайни активи	365	-
Балансова стойност на продадени дълготрайни активи	(364)	-
Печалба от продажба на дълготрайни активи	1	-



#### 14. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за лихви	-	2
Други финансови разходи	11	2
<b>ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ</b>	<b>11</b>	<b>4</b>

#### 15. Сделки със свързани лица

Таблицата по-долу представя извършените разходи по сделки със свързани лица:

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
ЕНЕМОНА АД	5	5
<b>ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Разходите по сделки със свързани лица представляват предимно разходи по договори за наем на офис.

Таблицата по-долу представя салдата на вземанията от свързани лица :

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
„ТФЕЦ – Никопол”	70	70
ЕНЕМОНА АД	-	-
<b>ОБЩО</b>	<b>70</b>	<b>70</b>

Към 31 декември 2012 Дружеството няма задължения по неуредени салда със свързани лица.

Вземанията и задълженията от/към свързани лица са необезпечени и се предвижда да се уредят чрез парични плащания. Не са предоставени или получени гаранции във връзка с тези салда. Не е начислена обезценка на вземанията от свързани лица.

## 16. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

### Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
<b>Финансови активи</b>		
Заеми и вземания	269	70
Парични средства	13	79
<b>Финансови пасиви</b>		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	1	187

Заемите и вземанията включват предоставени заеми от Дружеството, в това число други текущи активи и други нетекущи активи, както и търговски и други вземания и брутни суми дължими от клиенти по строителни договори. Във финансовите пасиви по амортизирана стойност са включени получени заеми от Дружеството, задължения по лизинг, както и търговски и други задължения.

### Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения.

Към 31 декември 2012 и 2011 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2012	Балансова стойност на вземането към 31.12.2011
Контрагент 1	в страната	70	70
Контрагент 2	в страната	199	-

Търговските и други вземания не са обезпечени.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времето разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове.

Към 31 декември 2012 и 2011 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
<b>Към 31 декември 2012</b>				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	1	-	-	1
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

**16. Финансови инструменти и управление на финансовия риск(продължение)**

Към 31 декември 2011	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2	-	173	175
Заеми	4	8	-	12
Общо финансови пасиви	6	8	173	187

**Валутен риск**

Поради осъществяване на дейността си в национален мащаб и в рамките на ЕС Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Много малък процент от приходите/разходите се генерират във валути, различни от българския лев и еврото. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

**Лихвен риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвените нива основно от получените банкови и облигационни заеми с променлив лихвен процент. Към 31 декември 2012 Дружеството няма експозиция по получени заеми, поради което не е изложено на лихвен риск.

**Капиталов риск**

Капиталовата структура на Дружеството се състои от разплащателни средства, получени заеми и собствен капитал, включващ основен капитал.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2012 и 2011 е както следва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Заеми	-	12
Парични средства и парични еквиваленти	(13)	(79)
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	(13)	(67)
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	(0.02)	(0.01)

**16. Оповестяване за държавния дълг във финансовите отчети по МСФО, относно изявление на Европейският орган за ценни книжа и пазари (ESMA) от 25.11.2011**

Към 31 декември 2012 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

Дата на съставяне: 08.03.2013г.

## 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 „ФИНИ“ АДСИЦ , включващ счетоводния баланс (отчет за финансовото състояние) към 31 декември 2012 г. и отчет за всеобхватния доход, 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.

#### ***Отговорност на ръководството за финансовия отчет***

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

#### ***Отговорност на одитора***

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 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 отклонения. 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. Одиторът 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.

Считам, че извършеният одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

#### *Мнение*

По мое мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФИНИ“ АДСИЦ към 31 декември 2012 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.


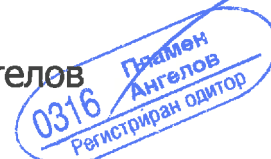
#### **Доклад по други правни и регулаторни изисквания**

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. Считам, 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 стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

20.03.2013 г.

гр. Лом, 3600  
ул. „Ст. Караджа“ № 1

Одитор :

  
Пламен Ангелов  


## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12 2012г.

### 1. Нематериални дълготрайни активи

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500/петстотин/ лева.

Към 31 декември 2012 Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

### 2. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500/петстотин/ лева.

Към 31 декември 2012 Дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

### 3. Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>							
1 ЯНУАРИ 2012					534	144	687
Придобити							
Продажба					-364		-364
Преоценка					-2		-2
31 ДЕКЕМВРИ 2012					168	144	312
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2012	-						
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2012							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2012					168	144	312

На 13 февруари 2012 в гр. София, на заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ, се взема решение за продажба на два недвижими имота, собственост на Дружеството, на несвързано лице, което е и извън кръга на заинтересуваните лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, както следва:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7084, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом;
- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра, съставляващ кадастрален №7041, по плана на ПСЗ – Север, гр. Лом.

### 3. Инвестиционни имоти(продължение)

Съветът на директорите определя следната продажна цена, която отговаря на стойностите по пазарна оценка на съответния имот, и одобрява проект на договор за продажба:

- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 15 582 квадратни метра - 144 900 лв., без ДДС;
- За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ в гр. Лом с площ 20 004 квадратни метра - 186 000 лв., без ДДС.

На 04 април 2012 се осъществява сделката по продажбата на двата поземлени имота в гр.Лом с обща площ 35 586 кв.м и обща стойност 331хил.лв. Имотите са продадени по отчетна стойност и от сделката не е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството.

На 23 август 2012 е осъществена сделка по покупко-продажба на един урегулиран поземлен имот в гр.Лом с обща площ 3 500 кв.м и обща балансова стойност 33/тридесет и три/хил.лв. От сделката е отчетен ефект във финансовия резултат на Дружеството в размер на 1 хил.лв.

Към 31декември 2012 Дружеството извърши последващо оценяване на недвижим имот въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:

- трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., обща балансова стойност 170 /сто и седемдесет/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31декември 2012 възлиза на 168 /сто шестдесет и осем/ хил.лв.

### 4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Вземания от свързани лица	70	70
Вземания от клиенти и доставчици	199	-
<b>ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ</b>	<b>269</b>	<b>70</b>

### 5. Парични средства

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Парични средства в банки	13	79
Парични средства в брой	-	-
<b>ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>13</b>	<b>79</b>





София 1113, ж.к. Гео Милев,  
Коста Лулчев No 20  
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

d.dimitrov@enemona.com  
www.fini.bg

## 6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Брой акции	650 000	650 000
Номинал на една акция в лева	1	1
ОСНОВЕН КАПИТАЛ (хил. лв.)	650	650
ЕМИТИРАН КАПИТАЛ (хил. лв.)	650	650

Структурата на акционерния капитал е както следва:

	Към 31.12.2012	%
Брой обикновени акции		
ЕНЕМОНА АД	450 000	69.23%
ЕНЕРГОМОНТАЖ - АЕК	198 266	30.5%
Други акционери	1 734	0.27%
ОБЩО АКЦИИ В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	650 000	100%

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012 капиталът е внесен напълно. Към тази дата ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества

## 7. Заеми

### Заеми от финансови институции

Получените от Дружеството заеми от финансови институции към 31 декември 2012 и 2011 са както следва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Инвестиционни кредити – СИБАНК	-	12
ОБЩО БАНКОВИ ЗАЕМИ	-	12

Към 31 декември 2012 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

## 8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Задължения към доставчици	-	173
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни организации	-	1
Други задължения	-	-
<b>ОБЩО</b>	<b>1</b>	<b>175</b>

## 9. Приходи от продажби

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от услуги	-	67
Приходи от лихви	-	1
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	365	-
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>365</b>	<b>68</b>

## 10. Разходи за услуги

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за външни услуги	15	14
Разходи за персонала	19	26
Преоценка на инвестиционни имоти	2	16
Други разходи	1	5
<b>ОБЩО</b>	<b>37</b>	<b>61</b>

## 11. Други печалби, нетно

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Постъпления от продадени инвестиционни имоти	365	-
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(364)	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	1	-

## 12. Финансови разходи

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за лихви	-	2
Други финансови разходи	11	2
<b>ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ</b>	<b>11</b>	<b>4</b>

## 15. Сделки със свързани лица

Таблицата по-долу представя извършените разходи по сделки със свързани лица:

	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
ЕНЕМОНА АД	5	5
<b>ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Разходите по сделки със свързани лица представляват предимно разходи по договори за наем на офис.

Таблицата по-долу представя салдата на вземанията от свързани лица :

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
„ТФЕЦ – Никопол”	70	70
ЕНЕМОНА АД	-	-
<b>ОБЩО</b>	<b>70</b>	<b>70</b>

Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица към 31 декември 2012 и 2011:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
ЕНЕМОНА АД	-	-
<b>ОБЩО</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Вземанията и задълженията от/към свързани лица са необезпечени и се предвижда да се уредят чрез парични плащания. Не са предоставени или получени гаранции във връзка с тези салда. Не е начислена обезценка на вземанията от свързани лица.

## 16. Финансов резултат

Текущият финансов резултат на Дружеството към 31 декември 2012 е загуба в размер на 47 хил. лв.

## 17. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

### Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
<b>Финансови активи</b>		
Заеми и вземания	269	70
Парични средства	13	79
<b>Финансови пасиви</b>		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	1	187

Заемите и вземанията включват предоставени заеми от Дружеството, в това число други текущи активи и други нетекущи активи, както и търговски и други вземания и брутни суми дължими от клиенти по строителни договори. Във финансовите пасиви по амортизирана стойност са включени получени заеми от Дружеството, задължения по лизинг, както и търговски и други задължения.

### Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения.

Към 31 декември 2012 и 2011 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2012	Балансова стойност на вземането към 31.12.2011
Контрагент 1	в страната	70	70
Контрагент 2	в страната	199	-

Търговските и други вземания не са обезпечени.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времето разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове.

Към 31 декември 2012 и 2011 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

**17. Финансови инструменти и управление на финансовия риск(продължение)**

Към 31 декември 2012	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	1	-	-	1
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	1	-	-	1

**Ликвиден риск**

Към 31 декември 2011	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2	-	173	175
Заеми	4	8	-	12
Общо финансови пасиви	6	8	173	187

**Валутен риск**

Поради осъществяване на дейността си в национален мащаб и в рамките на ЕС Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Много малък процент от приходите/разходите се генерират във валути, различни от българския лев и еврото. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

**Лихвен риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвените нива основно от получените банкови и облигационни заеми с променлив лихвен процент. Към 31 декември 2012 Дружеството няма експозиция по получени заеми, поради което не е изложено на лихвен риск.

**Капиталов риск**

Капиталовата структура на Дружеството се състои от разплащателни средства, получени заеми и собствен капитал, включващ основен капитал.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2012 и 2011 е както следва:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2011
Заеми	-	12
Парични средства и парични еквиваленти	(13)	(79)
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	(13)	(67)
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	(0.02)	(0.1)

**18. Оповестяване за държавния дълг във финансовите отчети по МСФО, относно изявление на Европейският орган за ценни книжа и пазари (ESMA) от 25.11.2011**

Към 31 декември 2012 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

Дата: 26.03.2013г.  
Гр.София

СЪСТАВИТЕЛ:.....  
/Б.Борисова-Изм.директор-Енида инженеринг АД

Председател на СД:.....  
/Цветан Петрушков/

Зам.председател на СД:.....  
/Дарин Димитров/





## ГОДИШЕН ДОКЛАД НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ЗА 2012 Г.

### **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

Настоящият годишен доклад за дейността на одитния комитет на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – „Фини“ АДСИЦ през 2012г. е съставен на основание чл.40л от Закона за независимия финансов одит, съгласно който Одитния комитет отчита дейността си пред Общото събрание на дружеството, извършващо дейност от обществен интерес.

### **II. ДЕЙНОСТ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ПРЕЗ 2012 Г.**

Настоящият отчет е изготвен съгласно изискванията на чл.40л от Закона за независимия финансов одит.

Съгласно изискванията на действащото законодателство, дейността на Одитния комитет през отчетната 2012 г. може да бъде обобщена както следва:

- **Наблюдение на процесите на финансово отчитане в дружеството**

През 2012 г. дружеството спазваше адекватна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО). При изготвянето на финансовите отчети е дадено предимство на счетоводните принципи текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата.

- **Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в дружеството**

Системата за вътрешен контрол съответства на стандартите, определени от Съвета на директорите на дружеството. Ефективността на системата позволи навременното изготвяне и представяне на тримесечните финансови отчети на дружеството пред КФН, БФБ и обществеността. В допълнение, Одитният комитет потвърждава, че през 2012 г. системата за финансово отчитане на дружеството е адекватна и представя достоверно финансовото състояние на „Фини“ АДСИЦ.



София 1113, ж.к. Гео Милев,  
Коста Лулчев № 20  
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

d.dimitrov@enemona.com  
www.fini.bg

- **Наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в дружеството**

Поради спецификата на дейността си, през 2012 г. „ФИННИ“ АД СИЦ бе изложено пред редица рискове. Подробното им описание е предоставено в Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността през 2012 г. на „ФИННИ“ АД СИЦ, както и в Междинните доклади за дейността на дружеството.

За ефективен контрол чрез ранно идентифициране, прогнозиране и предприемане на мерки за избягването и минимизиране на рисковете, при спазване на законовите изисквания, дружеството има сключен договор с обслужващо дружество „Енида Инженеринг“ АД.

- **Наблюдение на независимия финансов одит в дружеството**

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Закона за независимия финансов одит, на 29.06.2012г. Общото събрание на акционерите на „ФИННИ“ АД СИЦ, избира Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД за регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2012г.

Одитният комитет проследи работата на избрания независим Одитор и потвърждава, че независимият финансов одит за 2012г. бе проведен и изготвен законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията за независимия финансов одит.

- **Преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на закона**

Извършеният преглед на независимостта на избрания от Общото събрание на дружеството регистриран Одитор за 2012 г. показва, че Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД отговаря на законовите изисквания и на изискванията на Съвета на директорите. В изпълнение на чл.40м от Закона за независимия финансов одит, Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД публикува периодично доклади за прозрачност.





София 1113, ж.к. Гео Милев,  
Коста Лулчев № 20  
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

d.dimitrov@enemona.com  
www.fini.bg

### **III. ПРЕПОРЪКА ЗА ИЗБОР НА РЕГИСТРИРАН ОДИТОР ЗА ПРОВЕРКА И ЗАВЕРКА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2013 Г.**

В изпълнение на чл.40к и чл.40н от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет предлага да се избере нов регистриран одитор от Общото събрание на акционерите на „ФИНИ“ АДСИЦ, поради изтичане на 5-годишният срок на одитния ангажимент към дружеството на досегашният одитор Пламен Кирилов Ангелов, „Ангелов Одитинг“ ООД регистриран Одитор с регистрационен номер № 316, гр. Лом ул. „Стефан Караджа“ №1. вх. Б ет.4 ап.21 за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2013г.

21.03.2013 г.

гр.София

#### **ЧЛЕНОВЕ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФИНИ“ АДСИЦ**

Павлина Димитрова

Здравка Костадинова

**НОТАРИАЛНО ЗАВЕРЕНО СЪГЛАСИЕ  
И  
ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл.234, ал.3 от ТЗ**

Долуподписаният,

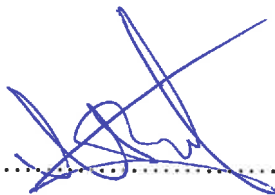
**Милен Георгиев Георгиев** с ЕГН 7801196944, притежаващ лична карта № 643482261, издадена на 17.11.2011 г. от МВР- София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Никола Габровски” № 39Б, ет. 1, ап. 5,

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. Съм съгласен да заема длъжността член на Съвета на директорите на търговско дружество „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ;
2. 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;
3. Не съм бил управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти;
4. Отговарям на условията, предвидени в Устава на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ.

**ДЕКЛАРАТОР:**



/ ..... /

На 28.05.2013 г., ТЕОДОРА ВУЦОВА, нотариус в район РС София с рег. № 033 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:  
**МИЛЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ**, ЕГН: 7801196944, АДРЕС: СОФИЯ - Декларатор  
Рег. № 7231 Събрана такса: 6.00 лв.

Помощник нотариус - Галина Чолакова

  
**ГАЛИНА ЧОЛАКОВА**  
ПОМОЩНИК-НОТАРИУС



## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.8, ал.2-4 от ЗДСИЦ

Долуподписаният,

**Милен Георгиев Георгиев** с ЕГН 7801196944, притежаващ лична карта № 643482261, издадена на 17.11.2011 г. от МВР- София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Никола Габровски” № 39Б, ет. 1, ап. 5,

В качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ, гр. София,

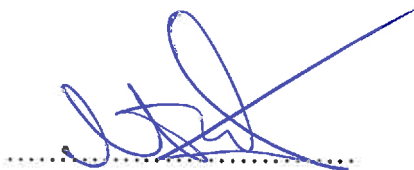
### ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Не съм 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 или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ;
6. Отговарям на условията, предвидени в Устава на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ.

27.5.2013 г.

гр. София

### ДЕКЛАРАТОР:



/ Милен Георгиев Георгиев /

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК

Долуподписаният,

**Милен Георгиев Георгиев** с ЕГН 7801196944, притежаващ лична карта № 643482261, издадена на 17.11.2011 г. от МВР- София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Никола Габровски” № 39Б, ет. 1, ап. 5,

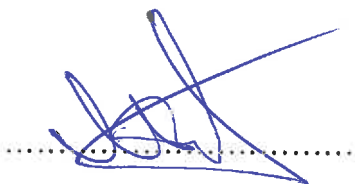
В качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ, гр. София,

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Не съм служител във „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ;
2. Не съм акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 % от гласовете в общото събрание и не съм свързано лице с „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ;
3. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ;
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

27.5.2013 г.  
гр. София

**ДЕКЛАРАТОР:**



/ Милен Георгиев Георгиев /

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.237, ал.3 от ТЗ

Долуподписаният,

**Милен Георгиев Георгиев** с ЕГН 7801196944, притежаващ лична карта № 643482261, издадена на 17.11.2011 г. от МВР- София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Никола Габровски” № 39Б, ет. 1, ап. 5,

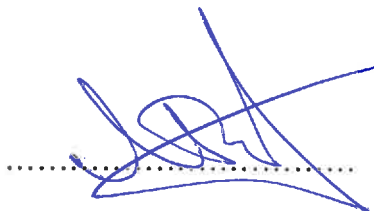
В качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ, гр. София,

### ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Не участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. Притежавам повече от 25 % от капитала на следното дружество: „Интерфиш – 1” ООД, ЕИК 115777251;
3. Участвам в управлението на други дружества и/или кооперации като прокурист, управител или член на съвет, както следва: управител съм на „Интерфиш – 1” ООД, ЕИК 115777251.

27.5.2013 г.  
гр. София.....

### ДЕКЛАРАТОР:



/ Милен Георгиев Георгиев /

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.237, ал.4 и 5 от ТЗ

Долуподписаният,

**Милен Георгиев Георгиев** с ЕГН 7801196944, притежаващ лична карта № 643482261, издадена на 17.11.2011 г. от МВР- София, с постоянен адрес: гр. София, ул. „Никола Габровски” № 39Б, ет. 1, ап. 5,

В качеството си на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ” АДСИЦ, гр. София,

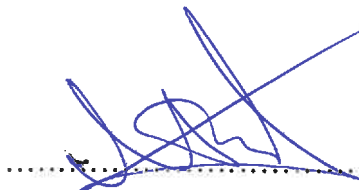
### ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. 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 на Дружеството дейност;

2. Няма да разгласявам информация, която ми е станала известна в качеството ми на член на Съвета на директорите, ако това би могло да 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.;

27.5.2013 г.

ДЕКЛАРАТОР:



/ Милен Георгиев Георгиев /

РАЙОНЕН СЪД КОЗЛОДУЙ  
БЮРО ЗА СЪДИМОСТ  
Рег. № 5878

ВАЖИ ЗА СРОК  
ОТ ШЕСТ  
МЕСЕЦА!

Дата на издаване: 27.05.2013 г.

## СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ

### РАЙОНЕН СЪД КОЗЛОДУЙ

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

#### МИЛЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ

ЕГН/ЛНЧ: 7801196944

РОДЕН(А): 19.01.1978, гр. София общ. Столична обл. София

ГРАЖДАНСТВО: България

НАСТОЯЩ АДРЕС: гр. София общ. Столична обл. София

УЛ.НИКОЛА ГАБРОВСКИ №39Б,ет.1,ап.5

МАЙКА: МАРИАНА ТОДОРОВА ГЕОРГИЕВА, род. на 13.10.1954

БАЩА: ГЕОРГИ МАРИНОВ ГЕОРГИЕВ, род. на 17.09.1954

### НЕ Е ОСЪЖДАНО

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: КФН и ТР

Служител "Бюро съдимост".....



*[Handwritten signature]*  
/Вилма Димитрова/

**МИЛЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ**

факултетен № : 204575

ЕГН 7801196944, роден на 19 януари 1978 година,  
в гр. София

Република България  
гражданин на Република България  
завърши през 2004 година  
четири и половина годишен курс на обучение

*по специалност*

*Финанси*

Среден успех от курса на обучение: Мн.добър 5.36  
Оценка от защита на дипломната работа: Отличен 6.00

Протокол на държавната изпитна комисия

№ 22-25/10/04г.

ДЕКАН:



(подпис и печат на ву)

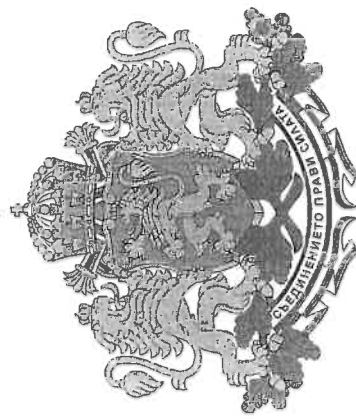
Регистрационен номер 1433/18.11.04

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

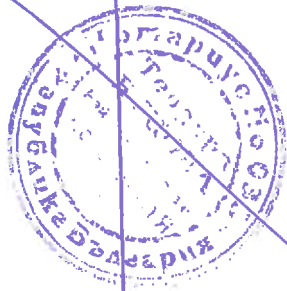
ДИПЛОМА

ЗА

ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ









Университет за Национално и  
Световно Стопанство  
София

Финансово-Счетоводен Факултет

# ДИПЛОМА

на *Милен Георгиев Георгиев*

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
НА ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СТЕПЕН

*Бакалавър*

по специалност  
*Финанси*

с професионална квалификация  
*Учобеник*

Декан:

*Георгиев*

(печат с държавен герб)



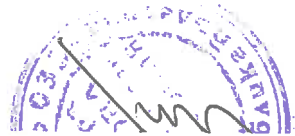
(печат на ВУ)

(подпис на притежателя)



Серия *УНСС-2003*

№ *00000000000000000000*



На 28.05.2013 г., ТЕОДОРА ВУЦОВА, нотариус в район РС София с пер. № 033 на Нотариалната камара, удостоверявам верността на този препис, снет от: Оригинал на официален (частен) документ представен ми от:  
МИЛЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ, АРЭС: СОФИЯ - Приносител  
като в първообраза нямаше зачерквания, прибавки, поправки и други особености.  
Събрана такса: 10,80 лв.  
Нотариус:



*[Handwritten signature]*

СРЕДЕН УСПЕХ ОТ СЛЕДВАНЕТО: Мн.добър /5.36/

**ЗАЩИТЕНА ДИПЛОМНА РАБОТА на ТЕМА:**

Валутен Борд, създаване, практически насоки,  
финансови инструменти.

Оценка от защита на дипломната работа: Отличен /6.00/

Приложението е невалидно без диплома,

серия УНСС-2003 , No 040722

регистрационен No 1433/18.11.04

ДЕКАН:



РЕКТОР:



(подпис в левия)

ИЗГОТВИЛ:



**ПРИЛОЖЕНИЕ**

КЪМ ДИПЛОМА ЗА ВИШЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
НА ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СТЕПЕН

Бакалавър

на МИЛЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ

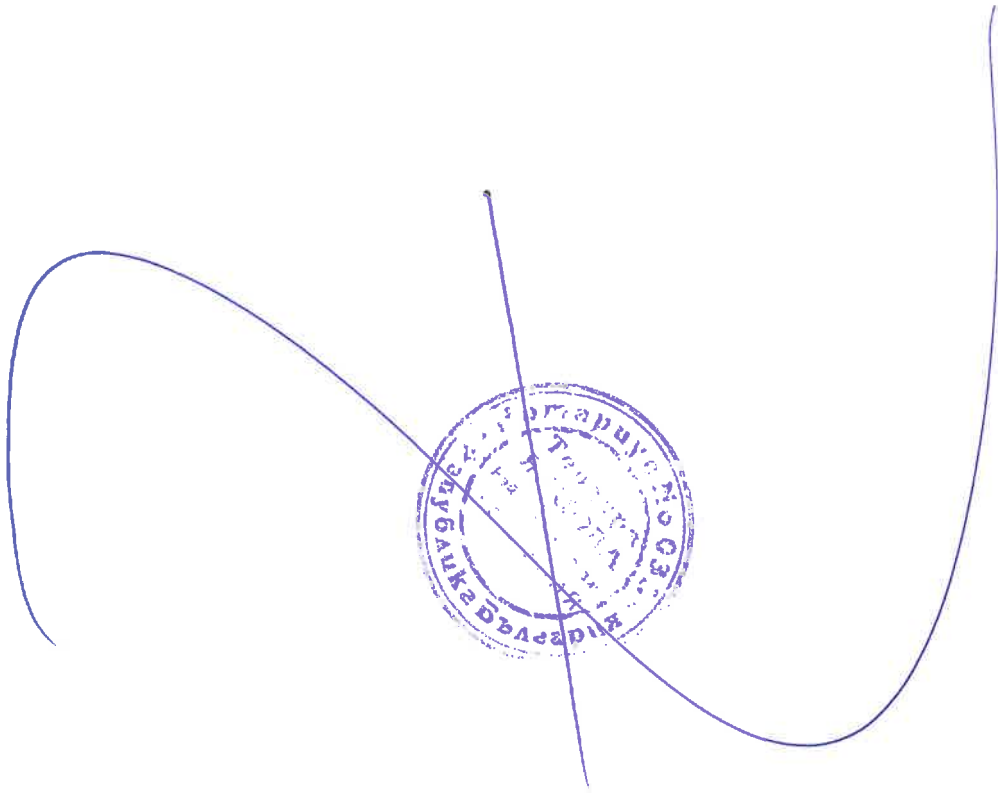
СПЕЦИАЛНОСТ

Финанси

Продължителност на обучението

четири и половина години

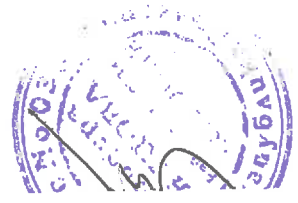
No	Учебни дисциплини, курсови работи и практики	Хораркум Л. У.	Оценка
1.	Микроикономика	60	60 Отличен
2.	Статистика	60	60 Мн. добър
3.	Информатика	45	45 Отличен
4.	Философия	45	15 Мн. добър
5.	Икономическа социология	30	15 Добър
6.	Геоикономика	30	15 Отличен
7.	Политология	30	15 Отличен
8.	Въведение в правото	30	15 Отличен
9.	Икономически теории	30	15 Мн. добър
10.	Английски език - първа част	0	60 Защита се
11.	Английски език - втора част	0	60 Отличен
12.	Екология и икономика на околната среда	45	15 Отличен
13.	Математика - първа част	30	30 Отличен
14.	Стопанска история	45	15 Мн. добър
15.	Математика - втора част	30	30 Отличен
16.	Макроикономика	60	45 Добър
17.	Публични финанси	90	60 Мн. добър
18.	Теория на парите и кредита	75	60 Отличен
19.	Икономика и организация на застраховането	60	30 Отличен
20.	Основи на счетоводството	105	45 Отличен
21.	Финансово право	45	45 Мн. добър
22.	Търговско и облигационно право	60	0 Добър
23.	Банково дело	90	60 Добър
24.	Финанси на предприятията	90	60 Мн. добър



A handwritten signature or set of initials in blue ink, located at the bottom left of the page. It appears to be a stylized 'D' with a horizontal line through it.

A handwritten signature or set of initials in blue ink, located at the bottom right of the page. It appears to be a stylized 'M' with a horizontal line through it.

№	Учебни дисциплини, курсови работи и практики	Хорардум		Оценка	
		Л.	У.		
25.	Теория и анализ на инвестициите	45	15	Мв. добър	5
26.	Бюджетно счетоводство	30	30	Отличен	6
27.	Данъчен и митнически контрол	30	30	Мв. добър	5
28.	Техника на данъчното облагане	30	30	Отличен	6
29.	Системи на национални сметки	30	30	Добър	4
30.	Международни финансови организации	30	30	Отличен	6
31.	Финансово равновесие	30	30	Отличен	6
32.	Международни валутно-финансови отношения	60	0	Отличен	6
33.	Социално осигуряване и социална политика	30	30	Мв. добър	5
34.	Административно право	30	30	Отличен	6
35.	Информационни технологии във финансовата система	30	30	Отличен	6
36.	Защита на стопанските ресурси	45	15	Отличен	6
37.	Централно банкерство	60	30	Добър	4
38.	Борси и борсови операции	30	30	Отличен	6
39.	Облигационно право	30	30	Добър	4
40.	Търговски сделки и търговска несъстоятелност	60	30	Мв. добър	5
41.	Бизнес планиране	30	45	Отличен	6
42.	Финансиране на жилищното строителство	30	30	Мв. добър	5
43.	Фондови борси	30	30	Мв. добър	5

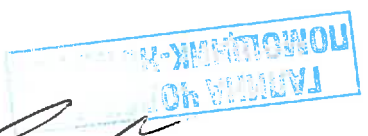


На 28.05.2013 г., ТЕОДОРА ВУЦОВА, нотариус в район РС София с пер. № 033 на Нотариалната камара, удостоверявам верността на този препис, съгласно от: Оригинал на официален (частен) документ представен ми от:  
МИЛЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ, АПЕЛ. СОФИЯ - Примисител  
като в първообраза нямаме зачерквания, прибавки, поправки и други особености.  
Събрана такса: 8,40 лв

Нотариус:



*[Handwritten signature]*



## **Лична Информация**

Име	<b>ГЕОРГИЕВ, МИЛЕН ГЕОРГИЕВ</b>
Адрес	<b>ул. Никола Габровски 39Б, ап.5; София; БЪЛГАРИЯ</b>
Телефон	<b>+ 359 885 253078</b>
E-mail	<b>milengeorgievgeorgiev@gmail.com</b>
Националност	<b>Българско</b>
Дата на раждане	<b>19.01.1978</b>

### **Опит**

от -до	<b>09.2005- настоящия момент</b>
Работодател	<b>Интерфиш 1 ООД</b>
Сектор	<b>Производство</b>
Позиция	<b>Изп. Директор</b>
от -до	<b>11.2004 - 09.2005</b>
Работодател	<b>Булстрад Живот АД</b>
Сектор	<b>Застраховане</b>
Позиция	<b>Тренинг Мениджър - Продажби</b>
от -до	<b>06.2002 – 10.2004</b>
Работодател	<b>Пощенска Банка</b>
Сектор	<b>Банково дело</b>
Позиция	<b>Кредитен Инспектор</b>



**ОБУЧЕНИЕ**

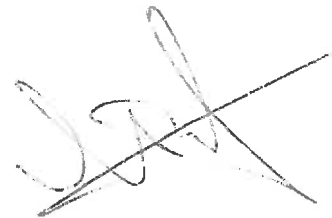
От – до	09.1999- 10.2004
• Университет/ Специалност	Финанси – УНСС, гр. София
Образователна	Бакалавар
степен	

**Езикова подготовка**

МАЙЧИН ЕЗИК	<b>БЪЛГАРСКИ</b>
Други Езци	
Четимо	<b>Английски</b>
Писмено	Отлично
Говоримо	Отлично
	Много Добро
ДРУГИ УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ	ЕКИПНО ОРИЕНТИРАН АНАЛИТИЧЕН ПОДХОД

28.05.2013

Милена Георгиева



# **ПОЛИТИКА ЗА ФОРМИРАНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ**

## **I. Общи положения**

**чл.1** Настоящата политика за формиране на възнагражденията (политиката) е разработена с цел установяване на ясни и обективни принципи при формиране на възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи в „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ и в съответствие с Наредба N 48 за изискванията към възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публичните дружества.

**чл.2** Политиката за определяне на възнагражденията има за цел осигуряване на надеждното и ефективно управление и на дружеството, избягване на конфликти на интереси и осигуряване на съответствие на дейностите на членовете на управителните и контролните органи на „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ” АДСИЦ, с дългосрочните цели и интереси на компанията.

**чл.3** Общото събрание на акционерите, по време на редовното годишно общо събрание, приема настоящата политика по предложение на Съветът на директорите, който носи отговорност за нейното адекватно прилагане.

**чл.4** Съветът на директорите, най-малко веднъж годишно, извършва преглед на настоящата политика и изготвя оценка за нейното прилагане. В случай, че констатира отклонения при прилагането ѝ, водещи до неблагоприятни последици, или принципна необходимост от изменение или допълнение на Политиката, внася съответните предложения за разглеждане, обсъждане и приемане от Общото събрание на акционерите.

**чл.5** (1) Съветът на директорите е длъжен да разкрива пред акционерите на дружеството начина, по който прилага политиката за възнагражденията, като изготвя доклад, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството.

(2) Докладът по ал. 1 съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период, преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината, с

акцент върху съществените изменения, приети в нея, спрямо предходната финансова година.

(3) Политиката по възнагражденията, приета от общото събрание на акционерите, и докладът по ал. 1 се оповестяват публично на интернет страницата на дружеството – [www.fini.bg](http://www.fini.bg)

## **II. Основни принципи**

**чл. 6** Принципите при прилагане на политиката за възнагражденията са в съответствие с естеството, мащабът и комплексността на дейността на „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ“ АДСИЦ, структурата на вътрешната организация на компанията и обхвата на извършваните от „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ“ АДСИЦ дейности.

**чл. 7 (1)** При формирането на възнаграждението на членовете на управителните и контролните органи в „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ“ АДСИЦ се прилагат следните основни принципи:

(2) Възнагражденията се формират в съответствие с надежно, разумно и ефективно управление на компанията.

(3) Съответствие с ценностите – целта е постигане на дългосрочно съответствие между личните цели на членовете на управителните и контролните органи и тези на дружеството като цяло. Тук се включва деловата стратегия, както и други ценности за компанията като спазване на правилата, етични принципи, политика спрямо контрагентите, избягване на конфликта на интереси и т.н.

**чл. 8 (1)** При определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се прилагат следните принципи:

1. Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, се определят задължително от Общото събрание на акционерите.

2. Членовете на Съвета на директорите са длъжни в 7 (седем) дневен срок от избирането им да внесат гаранция за управлението си.

2.1 Гаранцията се внася в левове. Размера на гаранцията се определя от Общото събрание на акционерите и не може да бъде по-малък от 3 (три) месечното им брутно възнаграждение;

2.2 Гаранцията се блокира в полза на „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ“ АДСИЦ по сметка в избрана от лицата по т. 2 банка;

2.3 В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок, съответното лице не получава възнаграждение до внасяне на пълния размер на гаранцията;

2.4 Гаранцията се освобождава:

- в полза на лицето, внесло гаранцията – след датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност.
  - в полза на дружеството – в случай, че Общото събрание на акционерите е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.
3. Общото събрание на акционерите може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно Общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходна година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е връчена поканата за свикване на Общо събрание на акционерите.

**чл. 9** (1) Настоящата Политика определя максималните размери на всякакви обезщетения при прекратяване на договора с член от съвета на директорите.

(2) При предсрочно прекратяване на договора, дружеството не дължи обезщетения.

(3) При предсрочно прекратяване на договора, срока на предизвестие е 3 Месеца. При неспазване срока на предизвестие, дружеството дължи обезщетение равно на дължимото за срока на предизвестие възнаграждение (3 месеца), на съответния член от съвета на директорите.

(4) Обезщетения по ал. 3 не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на съответния член на съвета на директорите.

### **III. Структура на възнагражденията.**

**чл. 10** Възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи се формират само от основно (постоянно) възнаграждение – то се определя на база ролята и позицията на всеки един от членовете на управителните и контролните органи, вкл. неговите отговорности и комплексност на задълженията.