

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

**ГОДИШЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2013

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

	Бележки	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	3	163	168
Разходи за придобиване на ДМА	3	-	144
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		163	312
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	4	258	269
Парични средства	5	-	13
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		258	282
ОБЩО АКТИВИ		421	594
КАПИТАЛ			
Емитиран капитал	6	650	650
Резерви		2	2
Неразпределена печалба		(59)	(12)
Финансов резултат от текущата година		(175)	(47)
ОБЩО КАПИТАЛ		418	593
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	7	-	-
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		-	-
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	8	2	-
Задължения към персонала	8	1	1
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		3	1
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		421	594

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

Председател на СД:
Цветан Петрушков

Пламен Ангелов
Регистриран одитор

0316 Пламен
Ангелов
Регистриран одитор

Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

Дата на съставяне: 08.03.2014г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

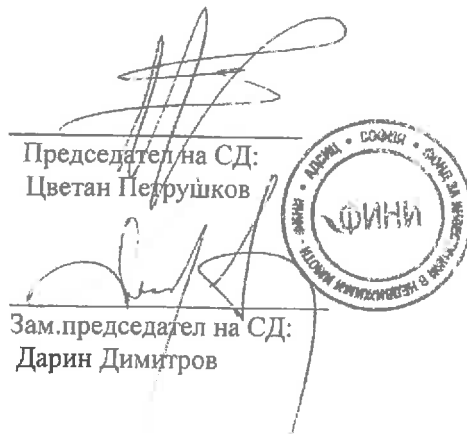
	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Приходи от продажби	9	-	-
Финансови приходи	9	-	-
Разходи за услуги	10	(11)	(15)
Разходи за персонала	11	(11)	(19)
Други разходи	12	(151)	(3)
Други печалби, нетно	13	-	1
Финансови разходи	14	(2)	(11)
Печалба преди данъци		(175)	(47)
Разходи за данъци	25		
Всеобхватен доход		(175)	(47)
Доход на акция	26		

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

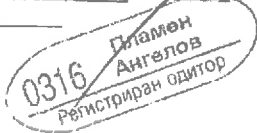


Председател на СД:
Цветан Петрушков

Зам. председател на СД:
Дарин Димитров



Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2014г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013
 Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината приключваща на 31.12.2013	Годината приключваща на 31.12.2012
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	12	66
Плащания към доставчици	(12)	(25)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(11)	(19)
Парични потоци, свързани с данъци	2	(71)
Други парични потоци от основна дейност	(4)	(5)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	(13)	(54)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за имоти, машини и съоръжения		
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения	-	-
Постъпления /плащания / от инвестиционна дейност		
Получени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ИЗПОЛЗВАНИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Парични постъпления от заеми		
Погасяване на заеми	-	(12)
Платени лихви	-	-
Други парични потоци –платени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНSOVA ДЕЙНОСТ, НЕТНО	-	(12)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	(13)	(66)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	13	79
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	-	13

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

Председател на СД:
 Цветан Петрушков

Зам. председател на СД:
 Дарин Димитров

Пламен Ангелов
 Регистриран одитор

0316 Пламен
 Ангелов
 Регистриран одитор

Дата на съставяне: 08.03.2014г.


Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ


ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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 2012	650	-	2	(12)	640
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>
Разпределение на печалба от предходни години	-	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	(175)	(175)
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2013	<u>650</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>(234)</u>	<u>418</u>

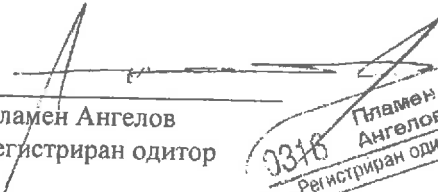

Съставител: Б. Борисова – Изп. директор,
Енида Инженеринг АД

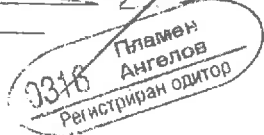



Председател на СД:
Цветан Петрушков




Зам. председател на СД:
Дарин Димитров


Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 08.03.2014г.

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 2013 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.
- Милен Георгиев Георгиев – 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 следствие 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 определя 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 продукция 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 пропуснатата 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 2013					168	144	312
Придобити							-
Продажба							-
Преоценка					(5)		(5)
31 ДЕКЕМВРИ 2013					163	144	312
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2013							
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2013							
<i>Балансова стойност</i>							

3. Инвестиционни имоти(продължение)

Към 31 декември 2013 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 168 /сто и шестдесет и осем/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31 декември 2013 възлиза на 163 /сто шестдесет и три/ хил.лв.

4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Вземания от свързани лица	64	70
Вземания от клиенти, доставчици, за данъци	194	199
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	258	269

5. Парични средства

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Парични средства в банки	-	13
Парични средства в брой	-	-
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	-	13

6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
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

6. Емитиран капитал (продължение)

Структурата на акционерния капитал е както следва:

	Към 31.12.2013	%
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%

6.1 Емитиран капитал

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2013 капиталът е внесен напълно. Към тази дата ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества

7. Заеми

Заеми от финансови институции

Към 31 декември 2013 Дружеството няма задължения към финансови институции.

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Задължения към доставчици	2	-
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни организации	-	-
Други задължения	-	-
ОБЩО	3	1

9. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Приходи от услуги	-	-
Приходи от лихви	-	-
ОБЩО ПРИХОДИ	-	-

10. Разходи за услуги

Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
---	---

Разходи за външни услуги	11	15
ОБЩО	<u>11</u>	<u>15</u>

11. Разходи за персонала

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Възнаграждения	9	15
Социални и здравни осигуровки	2	4
ОБЩО	<u>11</u>	<u>19</u>

12. Други разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Преоценка на инвестиционни имоти	149	2
Други	2	1
ОБЩО	<u>151</u>	<u>3</u>

13. Други печалби, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
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 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
Разходи за лихви	-	-
Други финансови разходи	2	11
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	<u>2</u>	<u>11</u>

15. Сделки със свързани лица

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

	Годината, приключваща на 31.12.2013	Годината, приключваща на 31.12.2012
ЕНЕМОНА АД	5	5
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	<u>5</u>	<u>5</u>

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 31.12.2013	Към 31.12.2012
„ТФЕЦ – Никопол“	64	70
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	<u>64</u>	<u>70</u>

Към 31 декември 2013 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 31.12.2013	Към 31.12.2012
Финансови активи		
Заеми и вземания	258	269
Парични средства	-	13
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	3	1

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 2013 и 2012 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2013	Балансова стойност на вземането към 31.12.2012
Контрагент 1	в страната	64	70
Контрагент 2	в страната	193	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 2013 и 2012 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

Към 31 декември 2013	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	3	-	-	3
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	3	-	-	3

16. 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	1	-	-	1
Търговски и други задължения	-	-	-	-
Заеми	1	-	-	1
Общо финансови пасиви	1	-	-	1

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 2013 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 2013 и 2012 е както следва:

	Към 31.12.2013	Към 31.12.2012
Заеми	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	-	(13)
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	-	(13)
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	-	(0.02)

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 2013 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

Дата на съставяне: 08.03.2014г.



**АНГЕЛОВ
ОДИТИНГ**

3600 гр. Лом ул. "Ст. Караджа" №1 вх. Б. ап. 21
тел. 0971 70 454 ; мобилен 0878 310 161;
E-mail - anoditing@abv.bg ; www.anodit.com

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 2013 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. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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-ФЕНИ“ АДСИЦ към 31 декември 2013 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

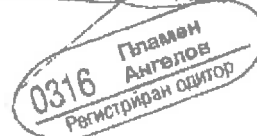
Във връзка с вмененото ми задължение с ал.4 на чл.38 на Закона за счетоводството аз се запознах с годишния доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на дружеството. Годишния доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е приложен към него. Считам, че съществува 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.

25.03.2014 г.

гр. Лом, 3600
ул. "Ст. Караджа" № 1

Одитор :

Пламен Ангелов





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 2013 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 2013 година. Той отразява дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2013 г., отговорностите и задълженията му 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. Подготовка 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.

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 2013 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 2013 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), 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 2014 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:

Петя Томова
Директор за Връзки с инвеститорите

София, 30.05.2014 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ ЗА 2013 Г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Настоящият годишен доклад за дейността на одитния комитет на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – „ФИНИ“ АД СИЦ“ през 2013г. 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 2013 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 2013 г. може да бъде обобщена както следва:

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

През 2013 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 прец КФН, БФБ и обществеността. В допълнение, Одитният комитет потвърждава, че през 2013 г. системата за финансово отчитане на дружеството е адекватна и представя достоверно финансовото състояние на „ФИНИ“ АД СИЦ

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

Поради спецификата на дейността си, през 2013 г. „ФИНИ“ АД СИЦ бе изложена пред редица рискове. Подробното им описание е предоставено в Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността през 2013 г на „ФИНИ“ 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 27.06.2013г. Общото събрание на акционерите на „ФИНИ“ 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 2013г

Одитният комитет проследи работата на избрания независим Одитор и потвърждава, че независимият финансов одит за 2013г. 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 2013 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.

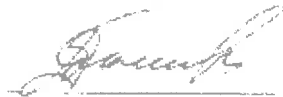
III. ПРЕПОРЪКА ЗА ИЗБОР НА РЕГИСТРИРАН ОДИТОР ЗА ПРОВЕРКА И ЗАВЕРКА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2014 Г.

В изпълнение на чл.40к и чл.40ж от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет предлага да се избере нов регистриран одитор от Общото събрание на акционерите на „ФИННИ“ АД СИЦ, 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 2014г.

30.05.2014 г

гр София

ЧЛЕНОВЕ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФИНИ“ АД СИЦ



Павлина Димитрова



Здравка Костадинова