



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

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ –
ФИННИ” АДСИЦ ПРЕЗ 2011 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

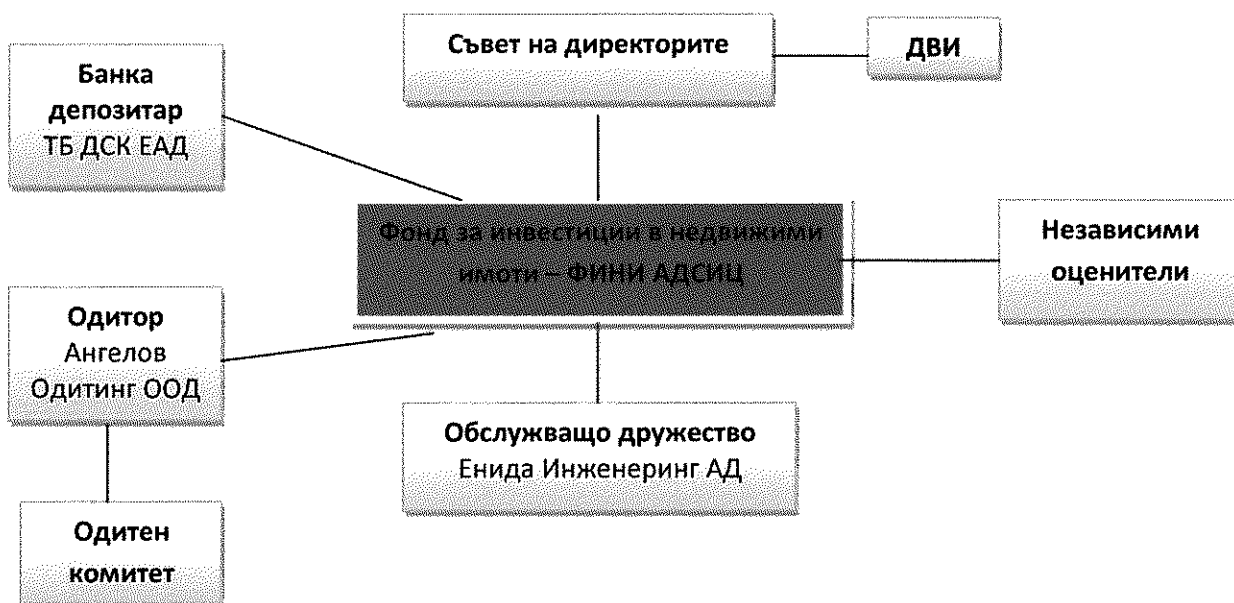
*„Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ („ФИНИ“ АДСИЦ) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, със **седалище и адрес на управление:** БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София 1574, район р-н Слатина, ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20, тел.: 02/8054702, факс: 02/8054837, Електронна поща: d.dimitrov@enemona.com, Интернет страница: 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; Евгения Стоянова Иткова – 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 31-12-2010 г. на 23 март 2011 г.

5. Свикване и провеждане на Общи събрания на акционерите

На 28 май 2011 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 ще се проведе на 28-06-2011г. от 15:00 часа в София 1113, София, ул. Коста Лулчев" №20, ет.3, с дневен ред:

1. Доклад за дейността на Дружеството през 2010г.; проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2010г.; 2. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2010г.; проект за решение - ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2010г.; 3. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2010г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2010г. и доклада на регистрирания одитор; 4. Разпределение на печалбата от дейността за 2010г.; проект за решение - ОСА приема предложението на СД за разпределение на печалбата за 2010г.; 5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2010г.; проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2010г.; 6. Преизбиране на членовете на Съвета на директорите за нов мандат – определяне на мандата, размера на възнаграждението и гаранцията за управление; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за преизбиране на членовете му за нов мандат – определяне на мандата, размера на възнаграждението и гаранцията за управление; 7. Промяна на адреса на управление на Дружеството; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промяна на адрес на управление на Дружеството; 8. Промени в Устава на Дружеството; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промени в Устава на Дружеството; 9. Доклад на Одитния комитет на Дружеството за 2010г.; проект за решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет за 2010г.; 10. Избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му; проект за решение - ОСА приема предложението на СД за избор на Одитен комитет на Дружеството и определяне на числеността, мандата и възнаграждението на членовете му; 11. Избор на регистриран одитор за независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2011г.; проект за решение - ОСА избира предложението от СД регистриран одитор за независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2011г. 12. Разни.

На 29 юни 2011 г. Дружеството оповести Протокола от проведеното редовно годишно ОСА.

На 21 октомври 2011 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ публикува покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите и материали за него. Общото събрание ще се проведе на 24-11-2011г. от 15:00 часа в София , ул. „Балша” No 1, бл. 9, ет. 2, с дневен ред:

1. Промени в състава на Съвета на директорите; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промени в състава на Съвета на директорите; 2. Промяна на

адреса на управление на Дружеството; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промяна на адреса на управление на Дружеството; 3. Промени в Устава на Дружеството; проект за решение – ОСА приема предложението на СД за промени в Устава на Дружеството; 4. Разни.

На 25 ноември 2011 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ оповести протокол от ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, проведено на 24-11-2011 г.

6. Изплащане на дивидент

На проведеното на 28 юни 2011 г. редовно годишно ОСА на „ФИНИ“ АДСИЦ се взе решение за разпределяне на обложената печалба за 2010 г. в размер на 19 856,40 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 ИОСА, проведено на 24 ноември 2011 г., в състав:

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

Измененията и допълненията в Устава на "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ, приети на проведеното на 24 ноември 2011 г. ИОСА на дружеството, са обявени и вписани по партидата на „ФИНИ“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16 декември 2011 г. На основание чл. 13, т. 23 от ЗКФН и чл. 15, ал. 2 във връзка с ал. 1 от ЗДСИЦ, промените в Устава са одобрени от КФН с Решение №723 – ДСИЦ от 06-12-2011 г.

Гласуваните ново седалище и адрес на управление, приети на проведеното на 24 ноември 2011 г. ИОСА на дружеството, са обявени и вписани по партидата на „ФИНИ“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 16 декември 2011 г. както следва:

БЪЛГАРИЯ

област София (столица), община Столична

гр. София 1574

район р-н Слатина

ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20

тел.: 02/8054702, факс: 02/8054873

Електронна поща: d.dimitrov@enemona.com

Интернет страница: www.fini.bg

II. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Структура на портфейла на дружеството към 31.12.2011 г.

	<i>ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</i>	<i>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</i>
1.	Поземлен имот с кадастрален № 7069	гр. Лом
2.	Поземлен имот с кадастрален № 7041	гр. Лом
3.	Поземлен имот с кадастрален № 7084	гр. Лом
4.	Етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	гр. Белене

1. Поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м.;

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

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

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

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31.12.2011г. възлиза на 534 хил.лв.

Придобитите от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ поземлени имоти не са застраховани.

От недвижимите имоти, находящият се в гр. Белене, е застрахован от „ЗД ЕВРОИНС“ АД със застрахователен договор от 02.10.2008 г. "Имущества на юридически лица, еднолични търговци и организации".

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 2011 – 31 декември 2011 г. дружеството не е закупувало нови активи (недвижими имоти) и не е извършвало разпореждане с вече придобити активи. Съгласно подписана през м. октомври 2010 г. Договор, недвижимият имот в село Черковица беше продаден, съгласно Решение за овластяване на СД, взето от ОСА, проведено на 14 юли 2010 г. Към 31.12.2011г. вземанията на дружеството са в размер на 70 хил.лв. и се дължат от „ТФЕЦ Никопол“ ЕАД - дължим остатък от покупката на имот в с.Черковица.

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

През 2011 г. Дружеството е отдавало под наем следният имот при описаните параметри:

Местонахождение	- гр.Белене, ул. „България“ № 23, 3-ти етаж;
Площ	- офис от десететажна административна сграда, със застроена площ на етажа от 380 кв.м., състоящ се от 12 стаи, 3 санитарни възли и коридори;
Срок на договор	- една година;
Месечен наем, без ДДС	- 6 000 лева, без ДДС;
Наемател	- „Изолко“ ООД.

През 2011 г. от общо 4 недвижими имота, за ползване срещу заплащане е отдаван един имот. Неговият относителен дял възлиза на 32%, спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2011 г. Към 31 декември 2011 г. договорът за наем е прекратен и дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане. Към края на 2011 г. няма вземания от наеми. По тази причина, относителният дял на неплатените просрочени заеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството договори за наеми, е 0%.

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 2011 г. дружеството разполага със 79 000 лева по безсрочни депозити и 0 лева в брой на каса.

Към 31 декември 2011 г. дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 678 000 лева, от които инвестиционните имоти са на стойност 534 000 лева.

Към 31 декември 2011 г. дружеството има текущи задължения в размер на 175 000 лева, формирани основно от задължения към доставчици, персонал и осигурителни предприятия.

Към 31.12.2011г. „ФЕНИ“ АДСИЦ има задължения по банков заем в размер на 12 хил.лв. към „СИБАНК“. Основните параметри по полученият банков заем са следните:

Кредитът от „СИБАНК“ е отпуснат целеви за закупуване на инвестиционен имот в гр.Белене. Падещт по договора за кредит е 20.08.2012 год. Кредитът се обслужва редовно съгласно погасителния план.

2.Анализ на капиталовите ресурси

Към 31 декември 2011 г. основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лева и е изцяло внесен.

За разглеждания период, съотношението Дълг/Собствен капитал на „ФИНИ“ АДСИЦ е 29.22%.

3.Анализ на резултатите от дейността

Финансовият резултат на дружеството за 2011 г. е печалба в размер на 3 000 лева, която е формирана в резултат реализираните приходи от наеми в размер на 67 000 лева и приходи от лихви по предоставен депозит, в размер на 1 000 лева.

Разходите по икономически елементи към 31.12.2011 г. са в размер на 61 000 лева, формирани от разходи за външни услуги, разходи за възнаграждения и осигуровки и други разходи.

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 поземлените имоти, 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 на земята на ПИ № 7069, ПИ № 7041 и ПИ № 7084, находящи се в гр. Лом, по плана на ПСЗ – Север, към 27 януари 2012 г., възлиза на 363 500 лева.

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 27 януари 2012 г., възлиза на 170 000 лева.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2011 Г.

На 13.02.2012 год., в гр. София, се проведе заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, на което се взе 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.

VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

През 2012 г. дружеството ще продължи инвестиционната си политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- Закупуване на нови инвестиционни имоти;
- Намиране на наематели за недвижимите имоти, собственост на дружеството.

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.

През отчетни период, дружеството е реализирало приходи от отдаването под наем на придобити недвижими имоти, както и от депозити по банкови сметки. Дружеството няма реализирани приходи от продажба на недвижими имоти.

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

Дружеството няма сключени сделки по закупуване или продажба на недвижими имоти.

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. „ФЕНИ“ 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

„ФЕНИ“ АДСИЦ 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

„ФЕНИ“ АДСИЦ не притежава акции и други дялови участия към 31.12.2011 г. Към 31.12.2011 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 31.12.2011г. „ФИНИ“ АДСИЦ има задължения по банков заем в размер на 12 хил.лв. към „СИБАНК“. Основните параметри по полученият банков заем са следните: Кредитът от „СИБАНК“ е отпуснат целеви за закупуване на инвестиционен имот в гр.Белене. Падежът по договора за кредит е 20.08.2012 год. Кредитът се обслужва редовно съгласно погасителния план.

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 ПРИЛАГАНИТЕ 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.

Във връзка с направените промени в Закона за независимия финансов одит, отнасящи се до всички предприятия, извършващи дейност от обществен интерес да създадат одитен комитет, на проведеното на 28.06.2011 г. Редовно ОСА на ФИНИ АДСИЦ, акционерите на Дружеството избраха Одитен комитет в състав от 2 /двама/ души, с мандат от 3 /три/ години.

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 2011 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 31.12.2011 г. „ФИНИ“ АДСИЦ разполага с парични средства на стойност 79 000 лв. Това, от своя страна, в комбинация с увеличената капиталова база в размер на 640 000 лева и нивото на задлъжнялост на дружеството, обуславят добра възможност за набиране на финансови средства от „ФИНИ“ 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 - 5 730.00 лева изплатено общо брутно годишно възнаграждение или 5 157.00 лева нетно;
- Дарин Илиев Димитров – Зам. Председател на СД - 331.36 лева изплатено общо брутно годишно възнаграждение или 298.22 лева нетно;
- Евгения Стоянова Иткова – Независим член на СД – 331.36 лева изплатено общо брутно годишно възнаграждение или 111.84 лева нетно;

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

Цветан Каменов Петрушков
„Енемона“ АД – Изпълнителен Директор и Заместник Председател на СД
„ЕМКО“ АД, гр.Белене – Член на СД
„Енемона Ютилитис“ АД, гр.София - Член на НС
„ФИНИ“ АДСИЦ, гр.София – Заместник Председател на СД и Изпълнителен Директор
„ФИНИ“ АДСИЦ, гр.София – Председател на СД
„Ресурс Инженеринг“ ЕООД, гр.София – Управител и Едноличен собственик на капитала
„Изолко“ ООД, гр.Козлодуй - Съдружник
Дарин Илиев Димитов
„МИЛТРЕМ“ АД, гр. Враца – Член на СД
Евгения Стоянова Иткова – няма участия

XXIII. АКЦИИ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

XXIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ (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

„ФИНИ“ 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

Съветът на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ на свое заседание, проведено на 21 ноември 2011 г., взе решение за освобождаване на Светлана Крумова Александрова от длъжността Директор за връзки с инвеститорите на дружеството, като прекратява трудовия ѝ договор, считано от 22.11.2011 г. На същата позиция се назначава Теодора Пламенова Петрова.

Данните за контакт на Директора за връзки с инвеститорите са:

София 1113

ж.к. „Гео Милев“

ул. „Коста Лулчев“ №20

тел: +359 2 80 54 864

факс: +359 80 54 837

мобилен: +359 888 535 186

e-мейл: teodora.petrova@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.

Съгласно новоприетия ЗНФО, дружеството следва да създаде Одитен комитет. Такъв бе избран на Редовното ОСА на „ФИНИ“ АДСИЦ, проведено на 14.07.2010 г. Одитният комитет се състои от двама независими финансови експерти, с доказан опит, които докладват пряко пред СД на Дружеството и се отчитат годишно пред ОСА. На проведеното Редовното ОСА на „ФИНИ“ АДСИЦ на 28 юни 2011 г. ОСА преизбрва членовете на одитния комитет.

На Редовното ОСА, проведено на 28.06.2010г., СД предложи, а акционерите избраха независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2011 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 „ФЕНИ“ АДСИЦ независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2012 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 ангажименти на корпоративното управление на „ФЕНИ“ АДСИЦ през 2010 г.

„ФЕНИ“ 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 „ФЕНИ“ 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“ АДСИЦ е оповестило медията, чрез които разкрива регулираната информация, а именно: „Инвестор.БГ“ АД – страница - <http://www.investor.bg/bulletin>.

СД на „ФЕНИ“ АДСИЦ счита, че с дейността си през 2011 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“ АДСИЦ. 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, 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 „ФИНИ“ АДСИЦ 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 2011 година е била в съответствие с приетата „Програма за ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“.

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, ПРАВТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С**

**ВСЕКИ ОТ КЛАСОВЕТЕ АКЦИИ, И ЧАСТТА ОТ ОБЩИЯ КАПИТАЛ, КОЯТО
СЪСТАВЛЯВА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН КЛАС**

Към 31.12.2011 г. основният капитал на „ФИНИ“ АДСИЦ 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
	ОБЩО	11	650 000

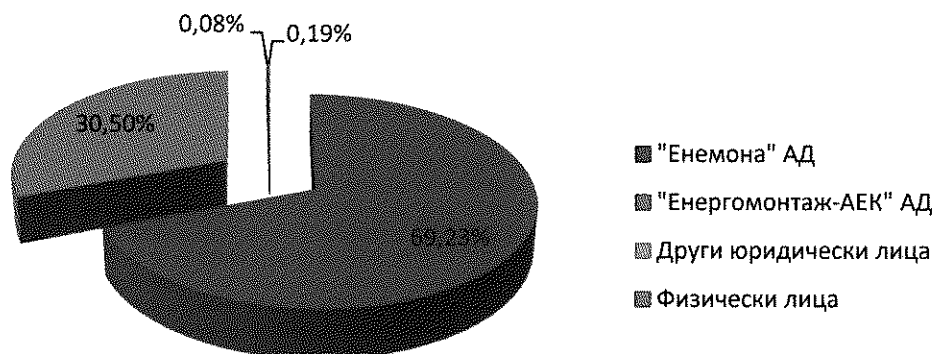
Всички акции са безналични, обикновени, с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка. ISIN кодът на емисията е **BG1100020079**.

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 2011 г.



Акционерна структура на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2011 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

Дялово участие във „ФИНИ“ АДСИЦ	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2011 г.	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2010 г.
ЕНЕМОНА АД	69.23	69.23
ЕНЕРГОМОНТАЖ-АЕК АД	30.50	30.50

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 съребрена 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 участват 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.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:



Цветан Каменов Петрушков - Председател на Съвета на директорите

Дарин Илиев Димитров – Зам. Председател на Съвета на директорите

Евгения Стоянова Иткова – Независим член



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 2011 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 2011 година. Той отразява дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите през 2011 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.

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 2011 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 № 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 2011 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 2012 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:

Теодора Петрова
Директор за Връзки с инвеститорите

София, 10.05.2012 год.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

	Бележки	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	3	534	550
Разходи за придобиване на ДМА	3	144	144
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		678	694
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	4	70	111
Парични средства	5	79	49
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		149	160
ОБЩО АКТИВИ		827	854
КАПИТАЛ			
Емитиран капитал	6	650	650
Резерви		2	2
Неразпределена печалба		(15)	(35)
Финансов резултат от текущата година		3	20
ОБЩО КАПИТАЛ		640	637
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	7	12	30
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		12	30
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	8	173	185
Задължения към персонала	8	2	2
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		175	187
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		827	854

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: 23.02.2012г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

	Бележки	Годината,	Годината,
		приключваща на 31.12.2011	приключваща на 31.12.2010
Приходи от продажби	9	67	93
Финансови приходи	10	1	
Разходи за услуги	11	(14)	(25)
Разходи за персонала	12	(26)	(23)
Други разходи	13	(21)	(32)
Други печалби, нетно	14	-	19
Финансови разходи	15	(4)	(12)
Печалба преди данъци		3	20
Разходи за данъци	25		
Всеобхватен доход		3	20
Доход на акция	26		

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



Председател на СД:
Цветан Петрушков

(Handwritten signature of Цветан Петрушков)



Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 23.02.2012г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината приключваща на 31.12.2011	Годината приключваща на 31.12.2010
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	121	112
Плащания към доставчици	(25)	(34)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(28)	(23)
Плащания за данък печалба		
Плащания за други данъци	(11)	9
Други парични потоци от основна дейност	(8)	(11)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	49	53
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за имоти, машини и съоръжения		
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения	-	102
Постъпления /плащания / от инвестиционна дейност		
Получени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ИЗПОЛЗВАНИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	-	102
Парични потоци от финансова дейност		
Парични постъпления от заеми		
Погасяване на заеми	(17)	(116)
Платени лихви	(2)	(9)
Други парични потоци –платени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	(19)	(125)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	30	30
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	49	19
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	79	49

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: 23.02.2012г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

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

	Основен капитал	Премии от издаване на акции	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2010	650		2	(35)	617
Ефект от корекция на грешка (бел. 29)					
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2010(ПРЕИЗЧИСЛЕН)	650		2	(35)	617
Разпределение на печалба от предходни години					
Емитиране на капитал (бел. 11)					
Печалба за годината				20	20
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010(ПРЕИЗЧИСЛЕН)	650		2	(15)	637
Разпределение на печалба от предходни години					
Печалба за годината				3	3
Разпределение на дивиденди					
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010	650		2	(12)	640

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



Председател на СД:
Цветан Петрушков

(Handwritten signature of Цветан Петрушков)



Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

Пламен Ангелов
Регистриран одитор



Дата на съставяне: 23.02.2012г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2011Г.

1. Нематериални дълготрайни активи

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

Към 31.12.2011 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 31.12.2011 Дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

3. Инвестиционни имоти

	Земля	Сгради	Машини и съоръже- ния	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>							
1 ЯНУАРИ 2011					550		550
Придобити						144	144
Продажба							
Преоценка					-16		-16
31 ДЕКЕМВРИ 2011					534	144	678
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2011	-						
Разход за амортизация							
31 ДЕКЕМВРИ 2011							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2011					534	144	678

Към 31.12.2011г. 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 следствие амортизации и загуби от обезценка, както следва:

- 3 урегулирани поземлени имоти в гр.Лом с обща площ 39 086 кв.м и обща балансова стойност 364/триста шестдесет и четири/хил.лв.

- 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 31.12.2011г. възлиза на 534 /петстотин тридесет и четири/ хил.лв.



София 1113, ж.к. Гео Милев,
Костя Аумев № 20
тел.: 02/ 895 47 02, факс: 02/ 895 48 73

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

4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Вземания от свързани лица	70	82
Вземания от клиенти и доставчици	-	29
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	70	111

5. Парични средства

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Парични средства в банки	79	48
Парични средства в брой	-	1
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	79	49

6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
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 31.12.2011	%
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. Емитиран капитал (продължение)

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2011 г. 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 2011 и 2010 са както следва:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Инвестиционни кредити – СИБАНК	12	30
ОБЩО БАНКОВИ ЗАЕМИ	12	30

Основните параметри по получените банкови заеми са следните:

Кредитът от СИБАНК се отпусна за закупуване инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене .

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Задължения към доставчици	173	173
Задължения към персонала	1	2
Задължения към осигурителни организации	1	-
Други задължения	-	12
ОБЩО	175	187

9. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Приходи от услуги	67	93
ОБЩО ПРИХОДИ	67	93



София 1113, ж.к. Гео Милев,
Коста Аугачев № 26
тел.: 02/ 805 47 02, факс: 02/ 805 48 73

g.dimitov@efemona.com
www.fini.bg

10. Разходи за услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Счетоводно консултантски услуги	3	3
Одит	1	1
Наеми	5	2
Невъоръжена охрана	-	14
Оценка недвижими имоти	1	1
КФН, БФБ	2	2
Други услуги	2	2
ОБЩО	14	25

11. Разходи за персонала

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Възнаграждения	22	20
Социални и здравни осигуровки	4	3
ОБЩО	26	23

12. Други разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Преоценка на инвестиционни имоти	16	27
Други	5	5
ОБЩО	21	32

13. Други печалби, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Постъпления от продадени дълготрайни активи	-	184
Балансова стойност на продадени дълготрайни активи	-	(165)
Печалба от продажба на дълготрайни активи	-	19



14. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
Разходи за лихви	2	9
Други финансови разходи	2	3
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	4	12

15. Сделки със свързани лица

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

	Годината, приключваща на 31.12.2011	Годината, приключваща на 31.12.2010
ЕНЕМОНА АД	5	2
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	5	2

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 31.12.2011	Към 31.12.2010
„ТФЕЦ – Никопол”	70	82
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	70	82

Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица към 31 декември 2011 и 2010:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	-	-

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 31.12.2011	Към 31.12.2010
Финансови активи		
Заеми и вземания	70	111
Парични средства	79	49
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	187	217

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 2011 и 2010 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2011	Балансова стойност на вземането към 31.12.2010
Контрагент 1	в страната	70	82
Контрагент 2	в страната	-	29

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 2011 и 2010 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
Към 31 декември 2011				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	2	-	173	175
Заеми	4	8	-	12
Общо финансови пасиви	6	8	173	187

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

Ликвиден риск

Към 31 декември 2010	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	12	173	187
Заеми	-	-	30	30
Общо финансови пасиви	<u>2</u>	<u>12</u>	<u>203</u>	<u>217</u>

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, които възлизат на общо 12 хил. лв. към 31 декември 2011 и лихвените плащания по тях са базирани на EURIBOR плюс надбавка. Към 31 декември 2011 Дружеството не използва инструменти за компенсиране на потенциалните промени в нивата на EURIBOR.

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 2011 и 2010 е както следва:

	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
Заеми	12	30
Парични средства и парични еквиваленти	(79)	(49)
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	(67)	(19)
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	<u>(0.1)</u>	<u>(0.03)</u>

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 31.12.2011 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.



София 1113, ж.к. Г-ра Милев,
Коста Лудчев № 20
тел.: 02/805 47 02, факс: 02/805 48 73

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

17. Събития след датата на баланса

На 13.02.2012 год., в гр. София, се проведе заседание на Съвета на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, на което се взе 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.

Дата: 23.02.2012г.
Гр.София

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

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

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





**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 2011 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-ФИНИ“ АДСИЦ към 31 декември 2011 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.

21.03.2012 г.

гр. Лом, 3600
ул. "Ст. Караджа" № 1

Одитор :

Пламен Ангелов

0316
Пламен
Ангелов
Регистриран одитор