



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 –
ФИНИ” АДСИЦ ПРЕЗ 2014 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

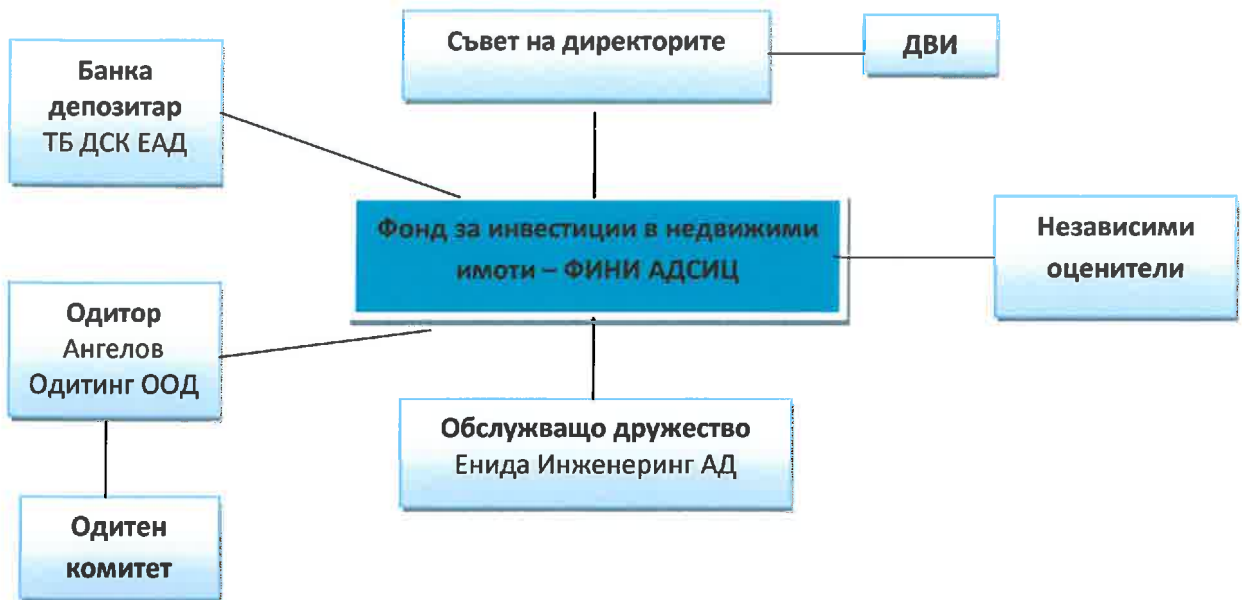
*„Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ („ФИНИ“ АДСИЦ) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, със **седалище и адрес на управление**: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София 1574, район р-н Слатина, ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20, тел.: 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; Милен Георгиев Георгиев – 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 31-12-2013 г. на 31 март 2014 г.

5. Свикване и провеждане на Общи събрания на акционерите

На 31 май 2014 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ публикува покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за него. Общото събрание се проведе на 30-06-2014г. от 14:00 часа в София 1113, София, ул. Коста Лулчев" №20, ет.3, с дневен ред:

1. Приемане на доклада за дейността на Дружеството през 2013г.; проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2013г.; 2. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2013г.; проект за решение - ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2013г.; 3. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2013г. и доклада на регистрирания одитор; 4. Разпределение на печалбата от дейността за 2013г.; проект за решение - ОСА констатира загуба от дейността за 2013г. и не разпределя печалба; 5. Освобождаване от отговорност на бивши и настоящи членове на Съвета на директорите за дейността им през 2013г.; проект за решение - ОСА освобождава от отговорност бивши и настоящи членове на СД за дейността им през 2013г.; 6. Доклад на Одитния комитет на Дружеството за 2013г.; проект за решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет за 2013г.; 7. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2014г. – по препоръка на Одитния комитет; проект за решение - ОСА приема препоръката на Одитния комитет и избира посочения от него регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2014г.; 8. Разни.

На 02 юли 2014 г. Дружеството оповести Протокола от проведеното редовно годишно ОСА.

6. Изплащане на дивидент

На проведеното на 30 юни 2014 г. редовно годишно ОСА на „ФИНИ“ АДСИЦ се взе решение за констатиране на загуба от дейността на дружеството за 2013г. в размер - 175 040,62лв. и да не се разпределя печалба, с оглед на което, не бе разпределен дивидент.

Промяна в състава на СД

През разглеждания период не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите.

7. Промяна в Устава и седалището и адреса на управление

През разглеждания период не е настъпило такова обстоятелство.

II. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Структура на портфейла на дружеството към 31.12.2014 г.

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

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

Към 31 декември 2014г., балансовата стойност на инвестиционният имот: трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м., възлиза на 163 /сто шестдесет и три/ хил.лв.

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

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

За периода 1 януари 2014 – 31 декември 2014 г. дружеството не е закупувало нови активи (недвижими имоти).

За периода 1 януари 2014 – 31 декември 2014 г. дружеството не е продавало активи (недвижими имоти).

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

Към 31 Декември 2014 г. Дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане.

IV. ВЪЗМОЖНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО

Влияние на световната икономическа криза

В България продължава негативното влияние от световната финансово-икономическа криза от 2008г., 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 2014 г. дружеството не разполага със средства по безсрочни депозити и в брой на каса.

Към 31 декември 2014 г. дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 159 000 лева, които представляват инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2014 г. дружеството има текущи задължения в размер на 3 000 лева, формирани основно от задължения към персонал и осигурителни предприятия.

Към 31 декември 2013 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

2. Анализ на капиталовите ресурси

Към 31 декември 2014 г. основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лева и е изцяло внесен.

3. Анализ на резултатите от дейността

Финансовият резултат на дружеството за 2014 г. е загуба в размер на 16 хил.лв.

Към 31.12.2014г. Дружеството не отчита приходи.

Към 31.12.2014г. отчетените разходи на Дружеството са в размер на 16 хил. лв., както следва:

- Разходи за услуги	4 хил.лв.
- Разходи за персонала	4 хил.лв.
- Финансови разходи	2 хил.лв.
- Други разходи	6 хил.лв.

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

Пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на трети етаж от десететажна административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул.

България 23, в съответствие с НСС и МСС, е извършена от „ЯВЛЕНА ИМПАКТ“ ООД, гр. София. Дейностите по оценката са осъществени от Стоил Георгиев Хаджииванов и Маруся Росенова Стефанова.

Стандартът на оценката е Справедлива стойност – сумата, за която един актив може да бъде разменен между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им. Използваната методика при изготвяне на оценката е Методът на пазарните аналози. Определената справедлива пазарна стойност трети етаж от десететажна административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23, към 31 декември 2014 г., възлиза на 159 100 лева.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2014 Г.

През разглеждания период не е настъпило такова обстоятелство.

VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

През 2015 г. дружеството ще продължи инвестиционната си политика в съответствие с поставените стратегически цели.

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

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

Към 31.12.2014г. Дружеството не отчита приходи.

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

През отчетния период, не са сключвани големи сделки от съществено значение за емитента.

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

През отчетния период, дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, в т.ч. не са отправяни предложения за сключване на такива сделки, както и не е сключвало

сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. „ФИНИ” АД СИЦ няма дъщерни дружества.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ЕМИТЕНТА ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ; ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА

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

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

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

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

„ФИНИ” АД СИЦ не притежава акции и други дялови участия към 31.12.2014 г. Към 31.12.2014 г. дружеството няма експозиция към държавния дълг и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава ДЦК.

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

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

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

Към 31 Декември 2014 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД,

предоставен за закупуване на инвестиционен имот трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

Съгласно изискванията на чл.21, ал.2 от ЗДСИЦ, дружеството може да получава единствено банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи или банкови кредити в размер до 20% от балансовата стойност на активите си, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е със срок до 12 месеца. Съгласно чл.21, ал.1 от ЗДСИЦ, дружеството не може да обезпечавя 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.

През отчетния период не са извършвани промени в състава на Одитния комитет на дружеството.

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 2014 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 31.12.2014 г. „ФИНИ“ АД СИЦ не разполага с парични средства.

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 2014 г. членовете на СД не са получавали възнаграждение.

XXII. УЧАСТИЯ В УПРАВИТЕЛНИ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ КЪМ 31.12.2014 Г.

Цветан Каменов Петрушков
„ЕМКО“ АД, гр.Белене – Член на СД
„Енемона Ютилитис“ АД, гр.София – Изпълнителен директор
„ФЕЕИ“ АД СИЦ, гр.София – Член на СД
„Ресурс Инженеринг“ ЕООД, гр.София – Управител и Едноличен собственик на капитала
„Регионал газ“ АД – Член на СД
„Хемусгаз АД“ – Член на СД
„ЕМКО“ АД, гр.Белене – Член на СД
Дарин Илиев Димитов
„МИЛТРЕМ“ АД, гр. Враца – Член на СД
Милен Георгиев Георгиев
„Лагуна Флорат“ ООД – Управител и съдружник
„Интерфиш-1“ ООД – Управител и съдружник

XXIII. АКЦИИ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Нито един член на СД на „ФИНИ“ АД СИЦ, 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 „ФИНИ“ АДСИЦ, на свое заседание, проведено на 29 Януари 2014 г., взе решение за освобождаване на Светла Светлозарова Захаријева от длъжността Директор за връзки с инвеститорите на „Енемона“ АД, Считано от 03.02.2014 г. на същата позиция се назначава Петя Томова Томова(ДВИ).

Данните за контакт на Директора за връзки с инвеститорите са:

София 1113

ж.к. „Гео Милев“

ул. „Коста Лулчев“ № 20

тел: +395 2 80 54 766

факс: +395 2 80 54 837

мобилен: +395 888 318 103

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

На Редовното ОСА, проведено на 30 юни 2014, СД предложи, а акционерите избраха независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2014 г. Достатъчната независимост е важен критерий за избора на одитор, като се прилага се принципа за ротация.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на Дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление на „ФИНИ“ АД СИЦ през 2014 г.

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

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

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

СД на „ФИНИ“ АДСИЦ счита, че с дейността си през 2014 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 „ФИНИ“ 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 Общото 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 2014 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, ПРАВАТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С ВСЕКИ ОТ КЛАСОВЕТЕ АКЦИИ, И ЧАСТТА ОТ ОБЩИЯ КАПИТАЛ, КОЯТО СЪСТАВЛЯВА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН КЛАС

Към 31.12.2014 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	6	649 006
2	Физически лица	6	994
	ОБЩО	11	650 000

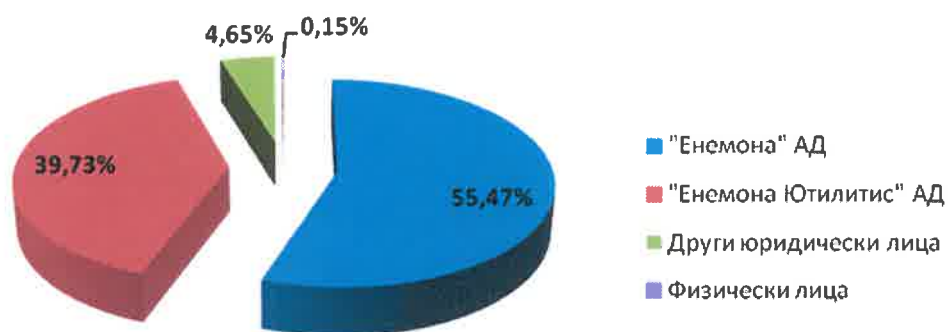
Всички акции са безналични, обикновени, с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка. ISIN кодът на емисията е **BG1100020079**.

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 2014 г.



Акционерна структура на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2014 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 31.12.2014 г.	Процент от капитала към 31.12.2013 г.
ЕНЕМОНА АД	55.47	69.23

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 преизбирани 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 участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери. Член 220, ал. 1, изречение трето от Търговския закон не се прилага и член на Съвета на директорите може да участва в работата на Общото събрание, като пълномощник на акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

Компетентност на Общото събрание

Общото събрание взема решения по следните въпроси:

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

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

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

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

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

Х. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО, КОИТО ПОРАЖДАТ ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЯТ СЕ ИЛИ СЕ ПРЕКРАТЯВАТ ПОРАДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ТЪРГОВО ПРЕДЛАГАНЕ, И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ ТЯХ, ОСВЕН В СЛУЧАИТЕ КОГАТО

**РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ МОЖЕ ДА ПРИЧИНИ СЕРИОЗНИ
ВРЕДИ НА ДРУЖЕСТВОТО; ИЗКЛЮЧЕНИЕТО ПО ПРЕДХОДНОТО ИЗРЕЧЕНИЕ
НЕ СЕ ПРИЛАГА В СЛУЧАИТЕ, КОГАТО ДРУЖЕСТВОТО Е ДЛЪЖНО ДА
РАЗКРИЕ ИНФОРМАЦИЯТА ПО СИЛАТА НА ЗАКОНА**

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

**XI. 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**

Доколкото е известно на дружеството, няма споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Цветан Каменов Петрушков

Дарин Илиев Димитров

Председател на Съвета на директорите

Зам. Председател на Съвета на директорите



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ на

ФИНИ АДСИЦ

гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **ФИНИ АДСИЦ гр. София**, включващ отчет за финансовото състояние към 31.12.2014 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и 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

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

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашия одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на одиторските стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност до колко финансовия отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рискове 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 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 на финансовия отчет.

Считаме, че извършения от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

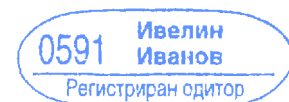
Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че по наше мнение финансовия отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на **ФИНИ АДСИЦ** към **31.12.2014 година**, както и финансовия резултат от дейността и паричните потоци за годината в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността

Ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31.12.2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Регистриран одитор
Ивелин Иванов – диплом № 0591/2002 г.



гр. Ловеч, ул. Д. Пъшков № 23, ет. 1
(адрес на одитора)


(подпис на одитора)

Дата на одиторския доклад - 02 юни 2015 година

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014

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

	Бележки	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	3	159	163
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		159	163
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	4	246	258
Парични средства	5	-	-
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		246	258
ОБЩО АКТИВИ		405	421
КАПИТАЛ			
Емитиран капитал	6	650	650
Резерви		2	2
Неразпределена печалба		(234)	(59)
Финансов резултат от текущата година		(16)	(175)
ОБЩО КАПИТАЛ		402	418
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Заеми	7	-	-
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		-	-
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски и други задължения	8	2	2
Задължения към персонала	8	1	1
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		3	3
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		405	421

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



Председател на СД:
Цветан Петрушков



Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

0591 Ивелин
Иванов
Регистриран одитор

02.06.2015г.

Ивелин Иванов
Регистриран одитор

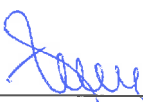
Дата на съставяне: 04.03.2015г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.


ФИНИ АДСИЦ

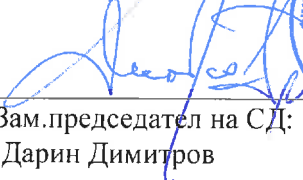
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Приходи от продажби	9	-	-
Финансови приходи	9	-	-
Разходи за услуги	10	(4)	(11)
Разходи за персонала	11	(4)	(11)
Други разходи	12	(6)	(151)
Други печалби, нетно	13	-	-
Финансови разходи	14	(2)	(2)
Печалба преди данъци		(16)	(175)
Всеобхватен доход		(16)	(175)


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





Председател на СД:
Цветан Петрушков


Зам. председател на СД:
Дарин Димитров



0591 Ивелин
Иванов
Регистриран одитор


Ивелин Иванов
Регистриран одитор

02.06.2015 г.

Дата на съставяне: 04.03.2015 г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината приключваща на 31.12.2014	Годината приключваща на 31.12.2013
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	11	12
Плащания към доставчици	(6)	(12)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(4)	(11)
Парични потоци, свързани с данъци	1	2
Други парични потоци от основна дейност	(2)	(4)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ИЗПОЛЗВАНИ ЗА) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, НЕТНО	-	(13)
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	-	-
Платени лихви	-	-
Други парични потоци –платени дивиденди		
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНSOVA ДЕЙНОСТ, НЕТНО	-	-
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ / (НАМАЛЕНИЕ) В ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	-	(13)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	-	13
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (БЕЛ. 10)	-	-

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

Председател на СД:
Цветан Петрушков

0591 Ивелин
Иванов
Регистриран одитор

Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

Ивелин Иванов
Регистриран одитор

02.06.2015г.

Дата на съставяне: 04.03.2015г.

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

ФИНИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

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 2013	650	-	2	(59)	593
Разпределение на печалба от предходни години	-	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	(175)	(175)
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2013	650	-	2	(234)	418
Разпределение на печалба от предходни години	-	-	-	-	-
Емитиране на капитал	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	(16)	(16)
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2014	650	-	2	(250)	402

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



Председател на СД:
Цветан Петрушков



Зам. председател на СД:
Дарин Димитров

0591 Ивелин Иванов
Регистриран одитор

Ивелин Иванов
Регистриран одитор

02.06.2015г.

Дата на съставяне: 04.03.2015г.

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 2014 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 2014** са включени в този финансов отчет по заключителния обменен курс на БНБ.

2.5. Имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

2.6. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

2. Счетоводна политика(продължение)

2.6. Инвестиционни имоти(продължение)

- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност.

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

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

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

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

2.7. Нематериални дълготрайни активи

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

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

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

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

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

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

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

2. Счетоводна политика(продължение)

2.9. Данъци

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

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС.

2.10. Доход на персонала

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

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

2.11. Лизинг

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

Финансов лизинг

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

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

Оперативен лизинг

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

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

2. Счетоводна политика(продължение)

2.12. Финансови активи

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

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

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

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

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

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

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

Паричните средства в лева се оценяват по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към **31 декември 2014**. 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 2014					163		163
Придобити Продажба Преоценка					(4)		(4)
31 ДЕКЕМВРИ 2014					159		159
<i>Натрупана амортизация</i>							
1 ЯНУАРИ 2014	-						
Разход за амортизация 31 ДЕКЕМВРИ 2014							
<i>Балансова стойност</i>							
31 ДЕКЕМВРИ 2014					159	-	159

3. Инвестиционни имоти(продължение)

Към 31 декември 2014 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 163 /сто и шестдесет и три/ хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти след последващата им оценка към 31 декември 2014 възлиза на 159 /сто петдесет и девет/ хил.лв.

4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Вземания от свързани лица	53	64
Вземания от клиенти, доставчици, за данъци	193	194
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	246	258

5. Парични средства

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Парични средства в банки	-	-
Парични средства в брой	-	-
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	-	-

6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
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 31.12.2014	%
Брой обикновени акции		
ЕНЕМОНА АД	360 534	55.47%
ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС АД	258 253	39.73%
Други акционери	31 213	4.80%
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 2014 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 2014 Дружеството няма задължения към финансови институции.

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Задължения към доставчици	2	2
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни организации	-	-
Други задължения	-	-
ОБЩО	3	3

9. Приходи от продажби

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Приходи от услуги	-	-
Приходи от лихви	-	-
ОБЩО ПРИХОДИ	-	-

10. Разходи за услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Разходи за външни услуги	4	11
ОБЩО	4	11

11. Разходи за персонала

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Възнаграждения	4	9
Социални и здравни осигуровки	-	2
ОБЩО	<u>4</u>	<u>11</u>

12. Други разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Преоценка на инвестиционни имоти	4	149
Други	2	2
ОБЩО	<u>6</u>	<u>151</u>

13. Други печалби, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Постъпления от продадени дълготрайни активи	-	-
Балансова стойност на продадени дълготрайни активи	-	-
Печалба от продажба на дълготрайни активи	-	-

14. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
Разходи за лихви	-	-
Други финансови разходи	2	2
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	<u>2</u>	<u>2</u>

15. Сделки със свързани лица

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

	Годината, приключваща на 31.12.2014	Годината, приключваща на 31.12.2013
ЕНЕМОНА АД	2	5
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	<u>2</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 31.12.2014	Към 31.12.2013
„ТФЕЦ – Никопол”	53	64
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	<u>53</u>	<u>64</u>

Към 31 декември 2014 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 31.12.2014	Към 31.12.2013
Финансови активи		
Заеми и вземания	246	258
Парични средства	-	-
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	3	3

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 2014 и 2013 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е както следва:

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2014	Балансова стойност на вземането към 31.12.2013
Контрагент 1	в страната	53	64
Контрагент 2	в страната	193	193

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 2014 и 2013 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 2014				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	3	-	-	3
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>

	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Към 31 декември 2013				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	3	-	-	3
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</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. Към 31 декември 2014 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 2014 и 2013 е както следва:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Заеми	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	-	-
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	-	-
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	-	-

17. 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 2014 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

Дата на съставяне: 04.03.2015г.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2014г.

1. Нематериални дълготрайни активи

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500/петстотин/ лева.
Към 31 декември 2014 Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

2. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500/петстотин/ лева.
Към 31 декември 2014 Дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

3. Инвестиционни имоти

Инвестиционният имот представлява трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене с площ от 380 кв.м. Балансовата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2014 възлиза на 163 /сто шестдесет и три/ хил.лв.

4. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Вземания от свързани лица	53	64
Вземания от клиенти, доставчици, за данъци	193	194
ОБЩО ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	246	258

5. Парични средства

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Парични средства в банки	-	-
Парични средства в брой	-	-
ОБЩО ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	-	-



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

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

6. Емитиран капитал

Регистрираният основен капитал включва:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
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 31.12.2014	%
Брой обикновени акции		
ЕНЕМОНА АД	360 534	55.47%
ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС АД	258 253	39.73%
Други акционери	31 213	4.80%
ОБЩО АКЦИИ В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	650 000	100%

Емитираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2014 капиталът е внесен напълно. Към тази дата, ФИНИ АДСИЦ не притежава собствени акции и дъщерни дружества

7. Заеми

Към 31 декември 2014 Дружеството няма задължения към финансови институции.

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Задължения към доставчици	2	2
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни организации	-	-
Други задължения	-	-
ОБЩО	3	3

9. Разходи за дейността

	За периода 01.01- 31.12.2014	За периода 01.01- 31.12.2013
Разходи за външни услуги	4	11
Разходи по последващи оценки на инвестиционни имоти	4	149
Разходи за персонала	4	11
Други разходи	6	2
ОБЩО	14	173

10. Финансови разходи

	За периода 01.01- 31.12.2014	За периода 01.01- 31.12.2013
Разходи за лихви	-	-
Други финансови разходи	2	2
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	2	2

11. Сделки със свързани лица

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

	За периода 01.01 - 31.12.2014	За периода 01.01- 31.12.2013
ЕНЕМОНА АД	3	5
ОБЩО РАЗХОДИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	3	5

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 декември 2014 и 31 декември 2013:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
„ТФЕЦ Никопол” ЕАД	53	64
ЕНЕМОНА АД	-	-
ОБЩО	53	64



Таблицата по-долу представя салдата на задълженията към свързани лица към 31 декември 2014 и 31 декември 2013:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
ЕНЕМОНА АД	2	2
ОБЩО	2	2

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.

12. Финансов резултат

Текущият финансов резултат на Дружеството към 31 декември 2014 е загуба в размер на 16 хил. лв.

13. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Финансови активи		
Заеми и вземания	246	258
Парични средства	-	-
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност	3	3

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 2014 и 31 декември 2013 състоянието на разчетите с основните контрагенти на Дружеството е, както следва:



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

Наименование	Тип	Балансова стойност на вземането към 31.12.2014	Балансова стойност на вземането към 31.12.2013
Контрагент 1	в страната	53	64
Контрагент 2	в страната	193	193

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 2014 и 31 декември 2013 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса до датата на последното 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 2014				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	3	-	-	6
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>

	От 1 м. до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 г. до 5 г.	Общо
Към 31 декември 2013				
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения	3	-	-	3
Заеми	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</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. Към 31 декември 2014 Дружеството няма



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

експозиция по получени заеми, поради което не е изложено на лихвен риск.

Капиталов риск

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

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2014 и 31 декември 2013 е, както следва:

	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
Заеми	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	-	-
Дългосрочни заеми, нетно от парични средства	-	-
Собствен капитал	650	650
Коефициент на задлъжнялост (заеми нетно от парични средства отнесени към собствения капитал)	(0.00)	(0.00)

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

Към 31 декември 2014 Дружеството няма експозиция към държавен дълг, включително и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава държавни ценни книжа.

Дата: 04.03.2015г.
Гр.София

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2014г.

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.

Към 31 декември 2014 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. Адресът 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. Счетоводна политика(продължение)

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.

2.3. 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. Валутно-курсните 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 2014** 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 определят като разлика между постъпленията и балансовата стойност на продадените активи, и се признават в отчета за доходите.

2. Счетоводна политика(продължение)

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 в 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;
- 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 оцененния 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.

2. Счетоводна политика(продължение)

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

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.

2.9. 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

2. Счетоводна политика(продължение)

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.

2.12. 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.

2. Счетоводна политика (продължение)

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 2014**. Дружеството отчита като пари и парични средства наличните в брой парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността.

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. Счетоводна политика(продължение)

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.

2.17. Други приходи и разходи

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

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

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

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

2.18. Грешки в предходни отчетни периоди

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

Дата: 04.03.2015г.
Гр.София

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

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

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