



София 1113, ж.к. Гео Милев
Коста Лулчев No 20
тел.: 02/805 48 50

finiadsiz@abv.bg
www.fini.bg

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ –
ФИНИ” АДСИЦ ПРЕЗ 2017 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

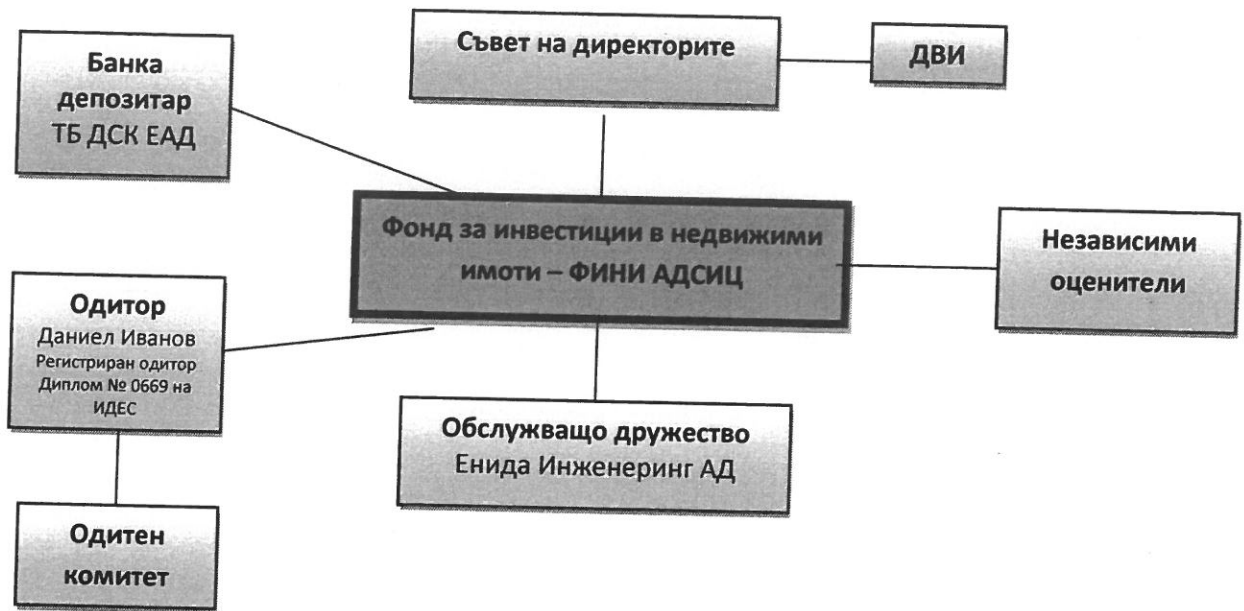
„Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ („ФИНИ“ АДСИЦ) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, със **седалище и адрес на управление**: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София 1574, район р-н Слатина, ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20, тел.: 02/8054702, факс: 02/8054837, Електронна поща: finiadsiz@abv.bg, 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 с едностепенна система на управление – **Съвет на директорите**, в състав: АНДИ-52 ЕООД, ЕИК 202753454, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев – Председател на Съвета на директорите; КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ООД, ЕИК 204364551, представлявано от Управителя Йордан Недялков Йорданов – Зам. Председател на Съвета на директорите; ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД, ЕИК 200072496, представлявано от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев – член. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор ТФЕЦ Никопол ЕАД, ЕИК 200072496 чрез Богдан Дичев Прокопиев.

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 31-12-2016 г. на 12 април 2017 г.

5. Свикване и провеждане на Общи събрания на акционерите

На 27 февруари 2017 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ публикува покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите и материали за него. Извънредното общо събрание се проведе на 29-03-2017г. от 10:00 часа в София 1113, София, ул. Коста Лулчев" №20, ет.3, с дневен ред:

1. Обсъждане и приемане на решение за избор на специализирано одиторско предприятие (регистриран одитор) за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2016г. 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 2016г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаващ, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006" ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов; 2. Разни.

На 31 март 2017 г. Дружеството оповести Протокола от проведеното Извънредно общо събрание на акционерите.

На 21 май 2017 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ публикува покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за него. Редовното общо събрание се проведе на 20-06-2017г. от 10:00 часа в София 1113, София, ул. Коста Лулчев" №20, ет.3, с дневен ред:

1. Приемане на доклада за дейността на Дружеството през 2016г.; проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2016г.; 2. Приемане на отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите за 2016г.; проект за решение - ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за 2016г.; 3. Приемане на доклада на Одитния комитет за 2016 г.; проект на решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет за 2016г.; 4. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2016г. и доклада на регистрирания одитор; 5. Разпределение на печалбата от дейността за 2016г.; проект за решение - ОСА констатира загуба в размер на 11 000 лв. и не разпределя печалба; 6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2016г.; проект за решение - ОСА освобождава от отговорност всички членове на СД на дружеството, а именно Цветан Каменов Петрушков, Дарин Илиев Димитров и Милен Георгиев Георгиев; 7. Освобождаване на Дарин Илиев Димитров и Милен Георгиев Георгиев от длъжност и от отговорност като членове на СД на Дружеството; проект за решение – на основание чл. 31, ал. 1, т. 4, предложение второ от Устава на Дружеството ОСА освобождава Дарин Илиев Димитров и Милен Георгиев Георгиев от длъжност като членове на СД на Дружеството и от отговорност за дейността им като

членове на СД на Дружеството; 8. Избор на нови членове на СД на Дружеството и определяне срок на мандата им и възнаграждение; проект за решение – на основание чл. 31, ал. 1, т. 4, предложение първо от Устава на Дружеството ОСА избира нови членове на СД на Дружеството: „АНДИ 52” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1680, район „Красно село”, ж.к. Борово, ул. Топли дол № 9, бл. 1, ет. 6, ап. 11, ЕИК 202753454, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев; „ТФЕЦ Никопол” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1113, район „Слатина”, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20, ЕИК 200072496, представлявано от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев; „КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София 1220, р-н Надежда, ж.к. Надежда II, бл. 255, ет. 1, ап. 25, ЕИК 204364551, представлявано от Управителя Драгомира Тодорова Дойчинова – Независим член; Новият състав на СД се избира с мандат от 5 /пет/ години. Новоизбраните членове на СД няма да получават възнаграждение поради влошеното финансово състояние на Дружеството; 9. Избор на одитен комитет на Дружеството и определяне на мандата му; проект на решение – ОСА избира Одитен комитет на Дружеството с мандат от 5 /пет/ години; 10. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2017г.; проект за решение - ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2017г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаващ, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006” ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов; 11. Разни.

На 28 юни 2017 г. Дружеството оповести Протокола от проведеното Извънредно общо събрание на акционерите.

На 31 юли 2017 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ публикува покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите и материали за него. Извънредното общо събрание се проведе на 28-08-2017г. от 10:00 часа в София 1113, София, ул. Коста Лулчев" №20, ет.3, с дневен ред:

1. Освобождаване на Дарин Илиев Димитров и Милен Георгиев Георгиев от длъжност и от отговорност като членове на СД на Дружеството; проект за решение – на основание чл. 31, ал. 1, т. 4, предложение второ от Устава на Дружеството ОСА освобождава Дарин Илиев Димитров и Милен Георгиев Георгиев от длъжност като членове на СД на Дружеството и от отговорност за дейността им като членове на СД на Дружеството; 2. Избор на нови членове на СД на Дружеството и определяне срок на мандата им и възнаграждение; проект за решение – на основание чл. 31, ал. 1, т. 4, предложение първо от Устава на Дружеството ОСА избира нови членове на СД на Дружеството: „АНДИ 52” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1680, район „Красно село”, ж.к. Борово, ул. Топли дол № 9, бл. 1, ет. 6, ап. 11, ЕИК 202753454, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев; „ТФЕЦ Никопол” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1113, район „Слатина”, ж.к. „Гео Милев”, ул. „Коста Лулчев” № 20, ЕИК 200072496, представлявано от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев; „КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София 1220, р-н Надежда, ж.к. Надежда II, бл. 255, ет. 1, ап. 25, ЕИК 204364551, представлявано от Управителя Драгомира Тодорова Дойчинова –

Независим член; Новият състав на СД се избира с мандат от 5 /пет/ години. Новоизбраните членове на СД няма да получават възнаграждение поради влошеното финансово състояние на Дружеството; 9. Избор на одитен комитет на Дружеството и определяне на мандата му; проект на решение – ОСА избира Одитен комитет на Дружеството с мандат от 5 /пет/ години; 10. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2017г.; проект за решение - ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2017г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаващ, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006“ ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов; 3. Разни.

На 30 август 2017 г. Дружеството оповести протокол за липса на кворум на първо заседание на ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ и Доклад за дейността на Комисията за проверка на кворума от проведеното на 28.08.2017 г. от 10:00 часа ИОСА. На основание чл. 227 от ТЗ, второто заседание на ИОСА се проведе на 12.09.2018 г. от 10:00 ч. на същото място и при същия дневен ред. На 13 септември 2018 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести протокола от второ заседание на ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ.

6. Изплащане на дивидент

На проведеното на 20 юни 2017 г. редовно годишно ОСА на „ФИНИ“ АДСИЦ се взе решение за констатиране на загуба от дейността на дружеството за 2016г. в размер – 11 000 лв. и да не се разпределя печалба, с оглед на което, не бе разпределен дивидент.

Промяна в състава на СД

До 29.09.2017 г. членове на съвета на директорите на ФИНИ АДСИЦ са Цветан Каменов Петрушков – председател на Съвета на директорите, Дарин Илиев Димитров – зам. председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор, Милен Георгиев Георгиев – независим член на СД.

На Извънредно ОСА на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, проведено на 12 септември 2017 г. беше взето решение за освобождаване от длъжност и отговорност на Съвета на директорите на Дружеството. Беше избран нов Съвет на директорите с мандат от 5 /пет/ години (до 12.09.2022) в състав: **ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД, ЕИК 200072496, АНДИ-52 ЕООД, ЕИК 202753454, КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ЕООД, ЕИК 204364551.** На 13 септември 2017 г. се проведе първото заседание на новоизбрания Съвет на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ. На това заседание за **Председател на Съвета на директорите** беше избрано **АНДИ-52 ЕООД**, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев. За **Заместник-председател** беше избрано **КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ЕООД**, представлявано от Управителя Драгомира Тодорова Дойчинова. Беше взето решение **ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД**, представлявано съгласно чл. 234, ал. 1, изр. трето от Търговския закон от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев, да бъде Изпълнителен директор на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ и да

представлява Дружеството самостоятелно. Посочените по-горе обстоятелства бяха обявени и вписани по партида на „ФЕНИ“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 29.09.2017 г.

Към 31.12.2017 г. Съвет на директорите на дружеството е в състав: АНДИ-52 ЕООД, ЕИК 202753454, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев – Председател на Съвета на директорите; КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ООД, ЕИК 204364551, представлявано от Управителя Йордан Недялков Йорданов – Зам. Председател на Съвета на директорите; ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД, ЕИК 200072496, представлявано от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев – член. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор ТФЕЦ Никопол ЕАД, ЕИК 200072496 чрез Богдан Дичев Прокопиев.

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 31.12.2017 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 2017г., балансовата стойност на инвестиционният имот: трети етаж от десететажна административна сграда в гр. Белене с площ от 380 кв.м., възлиза на 156 /сто петдесет и шест/ хил.лв.

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 2017 – 31 декември 2017 г. дружеството не е закупувало нови активи (недвижими имоти).

За периода 1 януари 2017 – 31 декември 2017 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 2017 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 2017 г. дружеството не разполага със средства по безсрочни депозити и в брой на каса.

Към 31 декември 2017 г. дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 156 000 лева, които представляват инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2017 г. дружеството има текущи задължения в размер на 27 000 лева, формирани основно от задължения към персонал и осигурителни предприятия и доставчици.

Към 31 Декември 2017 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 на трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

2. Анализ на капиталовите ресурси

Към 31 декември 2017 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 2017 г. е загуба в размер на 19 хил.лв.

Към 31.12.2017г. Дружеството не отчита приходи.

Към 31.12.2017г. отчетените разходи на Дружеството са в размер на 19 хил. лв., както следва:

| | |
|------------------------|------------|
| - Разходи за услуги | 4 хил.лв. |
| - Разходи за персонала | 5 хил.лв. |
| - Финансови разходи | 0 хил.лв. |
| - Други разходи | 10 хил.лв. |

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

През разглеждания период не е настъпило такова обстоятелство.

VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

През 2018 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 31.12.2017г. 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“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

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

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

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

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

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

„ФИНИ“ АД СИЦ не притежава акции и други дялови участия към 31.12.2017 г. Към 31.12.2017 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 2017 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 на 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.

В съответствие с изискванията на действащия до 02.12.2016 г. чл. 40ж ЗНФО, Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 15 април 2016 г., при решение членовете на Съвета на директорите да изпълнявали функциите на одитен комитет, като заседанията се ръководят от председателя на Съвета на директорите (неизпълнителен член). След влизането в сила на новия Закон за независимия финансов одит, Дружеството в качеството си на предприятие от обществен интерес избра одитен комитет в състав Анка Илиева Хюбнер и Вера Момчилова Колева с мандат от 5 /пет/ години и прие правила за дейността на одитния комитет в съответствие с чл. 107, ал. 7 от новия ЗНФО.

На проведеното на 20.06.2017 г. Редовното годишно ОСА, бе избран регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2017 г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаваш, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006“ ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов.

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 31.12.2017 г. „ФИНИ“ АДСИЦ 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 2017 г. членовете на СД не са получавали възнаграждение.

XXII. УЧАСТИЯ В УПРАВИТЕЛНИ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ КЪМ 31.12.2017 Г.

| |
|--|
| АНДИ-52 ЕООД, ЕИК 202753454 |
| „Артанес Майнинг Груп“ АД – Член на СД и Изпълнителен директор |
| ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД, ЕИК 200072496 |
| |
| КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ЕООД, ЕИК 204364551 |
| „Артанес Майнинг Груп“ АД, ЕИК: 201539846 – Зам. Председател на СД |

XXIII. АКЦИИ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

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

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

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

XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

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

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

За отчетния период Директор за връзки с инвеститорите е Добрин Динков Стефкин, избран за ДВИ на заседание на Съветът на директорите на „ФИНИ“ АДСИЦ, проведено на 21 Януари 2016 г. и назначен на длъжността считано от 22.01.2016 г.

Данните за контакт на Директора за връзки с инвеститорите са:
София 1113
ж.к. „Гео Милев“
ул. „Коста Лулчев“ № 20
тел: +395 2 80 54 860
факс: +395 2 80 54 837
е-мейл: d.stefkin@enemona.com

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

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

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

На проведеното на 20.06.2017 г. Редовното годишно ОСА, бе избран регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2017 г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаваш, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006“ ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов. Достатъчната независимост е важен критерий за избора на одитор, като се прилага 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“ АДСИЦ през 2017 г.

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

- 1) Участие и право на глас на всички акционери в общото събрание на акционерите;
- 2) Участие при избора на управителните органи;

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

Ръководството на „ФИНИ“ 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“ АД СИЦ счита, че с дейността си през 2017 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“ АД СИЦ. Всеки потенциален конфликт на интереси, сделки и заеми на Компанията трябва да се разкриват и одобряват с Решение от проведено заседание на СД. На заседанията по възможност присъстват всички членове на СД, като 1/3 от тях са независими, както и Директора за връзки с инвеститорите.

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

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите, както и на извънредните ОСА, се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството, както и се предоставят

на КФН, БФБ-София АД и избраната медия. Акционерите са уведомявани за резултатите от Общите събрание чрез интернет и в съответните законовоустановени срокове.

Финансовите отчети се публикуват на електронната страница на "ФИНИ" АДСИЦ непосредствено след изпращането им на Регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

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

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на дружеството през 2017 година е била в съответствие с приетата „ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“.