

Г О Д И Ш Е Н Д О К Л А Д

за дейността на

„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - Фини” АДСИЦ

през 2010 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	3
1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	3
2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....	3
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	3
4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	4
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	8
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.....	11
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ	11
8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	12
II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	14
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	14
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2008 Г.	14
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	15
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА АКТИВА НА ДРУЖЕСТВОТО	15
5. СРАВНЕНИЕ НА СУМАТА ОТ ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СЪС СЪОТВЕТНАТА СУМА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	16
6. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ (АНАЛОГИЧНИ) НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	16

I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

“Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФИННИ” АДСИЦ (ФИННИ) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът 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.

2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФИННИ АДСИЦ е учредено на 01.02.2007 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1 от 23.02.2007 г. по Ф.Д.2196 /2007 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 1138 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 16.08.2007 г. ФИННИ има лиценз за упражняване на дейността си.

Съгласно чл.5 ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), с Решение на Учредителното събрание на акционерите, „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИННИ” АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв., което е вписано с Решение № 2/11.12.2007 г. на СГС.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Инвестиционни цели на ФИННИ АДСИЦ

Основната инвестиционна цел на ФИННИ АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

ФИННИ АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), въвеждане в експлоатация на закупени сгради на територията на Република България.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които Дружеството се ориентира в средносрочен план са административни сгради, които предлага под наем, както и закупуване на парцели с индустриално предназначение.

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

	ИМОТИ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069	гр. Лом
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041	гр. Лом
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084	гр. Лом
4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	гр. Белене

4.1. Придобити от Дружеството недвижими имоти

Дружеството е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти:

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

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

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

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

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

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

4.2. Оценка на недвижимите имоти при тяхното закупуване

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от инж. Росен Тодоров Борисов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 3119/08.08.1994 г. Оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Недвижимите имоти са обособени в самостоятелни поземлени имоти, които се намират в близост до Пристанище за обществен транспорт с национално значение - Лом.

Дата на извършване на огледа на имотите: 28.03.2007 г.

Дата на оценките: 28.03.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценките е да се определи справедливата пазарна стойност на имотите.

За оценката на недвижимите имоти са използвани следните източници:

- Информация получена при огледа на обекта;
- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Данни за пазара на недвижимости;

4.2.1 Подходи и методи на оценка

Оценката на земята се извършва предимно по метода на сравнимите продажби. Тъй като за продажбите на подобни имоти в този район на гр. Лом няма достатъчно информация, въпреки развиващият се, макар и със сравнително бавни темпове, пазар на недвижими имоти, методът е неприложим.

Приложен е методът на швейцарския архитект и експерт Волганг Негели, отнасящ се за изчисляване на стойността на земята според категория и местоположение.

Методът за категоризация на земята според местоположението има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори тогава, когато не съществуват обекти на сравнение.

При определяне на стойността на земята по този метод се използва така нареченият “ключ на категориите по местоположение”. В него се съдържат различни критерии, като: функционален тип на населеното място, зона на населеното място, застрояване и средна възраст на сградите в района; транспортна и пешеходна достъпност, инженерна инфраструктура до имота, атрактивност и използваемост по предназначение и др.

Взема се предвид информацията за пазарни стойности на земя от извършени продажби в други райони на гр. Лом и региона.

4.2.2. Определяне на пазарната стойност на имотите

➤ Поземлен имот № 7069

1) Поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ “Север”, с площ 3 500 кв.м.на имота.

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура

- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент — 0.913

Пазарна стойност на 1 кв. м. — 10.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7069, кв. 259, гр. Лом, с площ 3 500 кв. м. е 36 750.00 лева.

➤ **Поземлен имот № 7041**

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

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост на инж. инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент — 0.826

Пазарна стойност на 1 кв. м. — 9.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с кад. № 7041, кв. 257 и 259, гр. Лом, с площ 20.004 кв. м. е 190 020.00 лева.

➤ **Поземлен имот № 7084**

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

Базисна стойност на 1 кв. м. - 11.50 лева.

Корекционни коефициенти по следните критерии:

- привлекателност на населеното място ;
- екологични условия
- степен на изграденост и инфраструктура
- транспортна и пешеходна достъпност
- атрактивност по отношение на използваемост

Среден корекционен коефициент — 0.826

Пазарна стойност на 1 кв. м. — 9.50 лв./кв.м.

Справедлива пазарна стойност на ПИ с каг. № 7084, кв. 259, гр. Лом, с площ 15 582 кв. м. е 148 010.00 лева.

Стойността на придобитите от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 15. 05.2007 г., е:

1. поземлен имот с кадастрален № 7069, находящ се в гр. Лом в кв. 259, ПСЗ "Север", с площ 3 500 кв.м. - 35 800 лева

2. поземлен имот с кадастрален № 7041, находящ се в гр. Лом, кв. 257 и 259, ПСЗ "Север", с площ 20 004 кв. м. - 185 000 лева

3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м. - 144 160 лева

Цена на придобиване на недвижимите имоти

Общата цена на придобитите от дружеството поземлени имоти е:

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

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

3. поземлен имот с кадастрален № 7084, находящ се в гр. Лом, кв. 259, ПСЗ "Север", с площ от 15 582 кв.м., съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 176, том VI, рег. № 4476, дело № 518 от 2007 г., при нотариус Детелина Младенова, с район на действие Районен съд гр. Лом, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 393, е **общо 364 960** (триста шестдесет и четири хиляди деветстотин и шестдесет) лева.

➤ Недвижим имот в гр. Белене — част от административна сграда

На 31.08.2007 г. е подписан Договор за банков кредит, предоставен от „Стопанска и инвестиционна банка“ АД за закупуване на етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23. Кредитът е за срок от 5 години с гратисен период 5 месеца. Лихвените нива по кредита са както следва:

- За първите дванадесет месеца - 6%;
- За останалия период — 8,5%;

С отпуснатите средства се реализира сделката по покупката на посочения имот на 25.09.2007 г.

Имотът е придобит с нотариален акт №180 от 2007 г. Покупната цена е 88 200 евро. Оценката, направена от независима агенция „КК Амрита“ възлиза на 89 000 евро или 210.9 евро за кв.м.

Имотът е застрахован в ЗД „ЕВРОИНС“ АД и са покрити всички рискове, съгласно Договор № 0100019092/02.10.2007 г. "Имуществена на юридически лица, еднoлични търговци и

организации”. Съгласно допълнителните споразумения при настъпване на застрахователно събитие, определеното застрахователно обезщетение ще се изплаща първо в полза на „СИБАНК” АД.

Дата на оценката: 17.07.2007 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Правно състояние на обекта
- Външни фактори, влияещи върху стойността на имота:
 - местоположение
 - екология
 - инфраструктура и елементи на КОО
 - транспорт
 - сграден фонд
- Строителна конструкция на сградата;
- Данни за пазара на недвижимост;

При определянето на пазарната стойност на имота са използвани следните три метода, на базата на които е направена най-вероятната справедлива пазарна стойност на оценявания имот:

1. Метод на вещната стойност;
2. Сравнителен метод;
3. Приходен метод;

В резултат на извършената покупка на етаж от административна сграда в гр. Белене, се сключи договор за неговото отдаване под наем, което от своя страна ще повлияе благоприятно върху бъдещото генериране на приходи на дружеството

5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Във връзка с направените промени в Закона за независимия финансов одит, отнасящи се до всички предприятия, извършващи дейност от обществен интерес се създаде Одитен комитет, което е съществена част от процеса на корпоративно отчитане и ще спомогне за обективността на процеса по финансовото отчитане и вътрешния контрол.

Съгласно гореописаните изисквания на проведеното редовно ОСА на 29 юни 2009 г. бе избран Одитен комитет на Дружеството в състав от двама членове - Марияна Кънова Симеонова и Паулина Георгиева Димитрова — Матеева. Тъй като срокът на мандата на членовете на Одитния комитет бе едногодишен на редовното общо събрание на акционерите, проведено на 14 юли 2010 г. в Дневния ред бе включена точка за избор на Одитен комитет. Възнаграждението за всеки един член ще се изплаща еднократно в годината, в размер на една минимална работна заплата за страната към момента на изплащането.

5.1. Обобщени финансови отчети

Счетоводен баланс (в хил. лв.)

АКТИВИ	2010	ПАСИВИ	2010
Нетекущи Активи	694	Собствен Капитал	637
Текущи Активи	160	Нетекущи пасиви	30
		Текущи пасиви	187
ОБЩО АКТИВИ	854	ОБЩО ПАСИВИ	854

Отчет за приходи и разходи (в хил. лв.)

	2010
Приходи от дейността	
<i>Нетни приходи от продажби</i>	277
Приходи от финансираня	
<i>Финансови приходи</i>	0
Разходи за дейността	
<i>Разходи по икономически елементи</i>	245
<i>Финансови разходи</i>	12
Нетна печалба за периода	20

5.2. Анализ на ликвидността

Към края на 2010 г. няма тенденции, обстоятелства или рискове, които биха дали основание да се смята, че може да се очаква повишаване или намаляване на ликвидността на Дружеството.

През 2010 година ФИНИ покрива своите разходи, чрез собствени и привлечени средства.

Банков заем Интернешънъл Асет Банк АД

Отпуснатият банков заем за оборотни средства, в размер на 100 000 лева, за срок от 1 година от Интернешънъл Асет Банк АД е напълно погасен в срок.

Банков заем СИБАНК

Остава да се изплати отпуснатият кредит за закупуване на инвестиционен имот — трети етаж от десететажна Административна сграда в гр. Белене от СИБАНК.

Анализ на вътрешните източници на ликвидност

Коефициенти на ликвидност на „Фини“ АДСИЦ

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2010 г.
Обща ликвидност	0.86
Бърза ликвидност	0.86
Незабавна ликвидност	0.26
Абсолютна ликвидност	0.26

- **По отношение на текущите активи:**

Наличните парични средства и техни еквиваленти на Дружеството към 31.12.2010 г. възлизат на 49 хил. лева. Търговските и други вземания за разглежданя период са на стойност 111 хил. лева.

- **По отношение на текущите пасиви:**

Текущите пасиви на Дружеството към 31.12.2010 г. възлизат на 187 хил. лева, като най-голям дял в текущите задължения — 92.51% имат задълженията към доставчици и клиенти.

На база горепосочените тенденции може да се смята, че ликвидността на Дружеството е в незадоволително състояние.

5.3. Анализ на външните източници на ликвидност

Към края на 2010 г. Дружеството разполага с парични средства и парични еквиваленти на стойност 49 хил. лева.

Бъдещите промени в ликвидността на Дружеството са свързани с очакванията за промяна на пазара на недвижимости и повишаването на цените на отдаваните имоти.

5.4. Анализ на капиталовите ресурси

За разглеждания период съотношението Дълг/Собствен капитал на Фини АДСИЦ е 34.07 % .

5.5. Анализ на резултатите от дейността

Резултатите от дейността на Дружеството са представени в следната таблица:

В хил. лева	31.12.2010
Общо приходи от дейността	277
Общо разходи за дейността	257

Финансов резултат за периода

20

• Анализ на приходите

Приходите от дейността през 2010 година са съставени от Нетни приходи от продажби — Други (приходи от наеми), които формират 66.43% от приходите от дейността.

Благоприятно отражение върху приходите от дейността на дружеството през 2010 г., би оказало нарастването на цената на отдаваните обекти под наем.

• Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заема „Балансова стойност на продадени активи”, формираща 64.20% от всички разходи за периода, както и разходи „Други”, в т.ч. 27 хил.лв., в размер на 32 хил. лева или 13.06% от разходите по икономически елементи. Финансовите разходи на ФИНИ АДСИЦ за разглеждания период са на обща стойност 12 хил. лева или 4.67% от общите разходи за дейността.

Към 31.12.2010 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 20 хил.лв.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Няма настъпили такива събития.

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ФИНИ

През 2011 година Дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- Продължаване на инвестиции в закупуване на още парцели;
- Предприемане на действия за урегулиране на придобитите неурегулирани парцели;

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ

И през изминалата година, търговията с акциите на ФИНИ АДСИЦ на „Българска фондова борса — София” АД не бе активна, като цената им е близка до номиналната стойност. За отчетния период, са сключени само 2 сделки през второ полугодие на 2010 г. при следните параметри:

Фини АДСИЦ	Второ полугодие 2010	Второ полугодие 2010
	Първа сесия 30-11-2010	Втора сесия 10-12-2010
Брой акции	168 000 броя	117 000 броя
Цена за една акция	1.001 лева	1.001 лева
Оборот в лева	168 168 лева	117 117 лева

Източник: www.infostock.bg

7.1. Разпределяне на дивидент

Съветът на директорите предложи на Общото събрание сумата, в размер на 30 250. 67 лв., представляваща обложената печалба на Дружеството за 2009 г. , да бъде отнесена за частично покриване на реализираната загуба от 2008 г., и да не бъде разпределян дивидент за 2009 г.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

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

На Редовното годишно ОСА на Фини АДСИЦ, проведено на 14 юли 2010 г., Дружеството преизбра Одитен комитет, съгласно изискването на ЗНФО, в следния състав:

- 1.Павлина Георгиева Димитрова - Матеева — член;
2. Марияна Кънева Симеонова — член;

Мандатът на членовете на Одитния комитет е 3 (три) години, а възнаграждението се изплаща еднократно в годината и е определено в размер на една минимална работна заплата за страната, към момента на изплащането.

Лицето, оправомощено да сключи Договорите с членовете на Одитния комитет е Румен Рашков — Изпълнителен директор на Дружеството.

Дружеството работи с избрания независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2010 г. Достатъчната независимост, е важен критерий за избора на одитор, като се прилага принципа за ротация. На следващото Реговно годишно ОСА, избраният Одитен комитет ще предложи на акционерите на ФИНИ АДСИЦ независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2011 г., в съответствие с изискванията на ЗНФО и принципите на доброто корпоративно управление.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на Дружеството лица, бе един от основните ангажименти на корпоративното управление на ФИНИ АДСИЦ през 2010 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 заинтересуваните лица и насърчаване на сътрудничеството между дружеството и заинтересуваните лица;
- 6) Ясно дефинирани отговорности на корпоративните ръководни органи и отчетност пред акционерите.

Ръководството на ФИНИ АДСИЦ се стреми честно, пълно и равнопоставено да информира всички свои акционери относно дела на Компанията, като разкриваните данни са изчерпателни, навременни и достоверни. Информацията се разкрива основно на български език, тъй като мнозинството акционери, инвеститори и заинтересувани лица са местни. При постъпване на конкретни запитвания, предоставя информация и на английски език.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, ФИНИ АДСИЦ е оповестило медията, чрез които разкрива регулираната информация, а именно: „Инвестор.БГ” АД, публична компания, притежаваща голям брой информационни веб-портала с интернет—страница- www.bull.investor.bg.

СД на ФИНИ АДСИЦ счита, че с дейността си през 2010 г. е създавал 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 независимите, 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 Дружеството 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 „Информация за инвеститорите“. 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 Дружеството, 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 които 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 законово - установени 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 целите на Дружеството за следващия период.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на дружеството през 2010 година е била в съответствие с приетата „Програма за ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДАВАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Дружеството не е поело задължение за извършване на ремонтни дейности и на подобрения на отдаваните под наем обекти.

Справедливата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2010 г. възлиза на 550 хил. лева, след актуализиран доклад за определяне на тяхната пазарна стойност от независим оценител.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2010 Г.

Към 31.12.2010 г. Дружеството отдава под наем следният имот при описаните параметри:

Местонахождение - гр. Белене, ул. „България“ № 23, 3-ти етаж;

Площ - офис от десететажна административна сграда, със застроена площ на етаж от 380 кв.м., състояща се от 12 стаи, 3 санитарни възли и коридори;

Срок на договор - една година;

Месечен наем без ДДС - 6 000 лева без ДДС;

Наемател - „Изолко“ ООД.

Общият размер на секюритизираните имоти към 31.12.2010 г. възлиза на 550 хил.лв., съгласно одитирания годишен Баланс на Дружеството.

Към 31 декември 2010 г. от общо останалите 4 недвижими имота, за ползване срещу заплащане е отдаден един. Неговият относителен дял възлиза на 64.55%, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Съгласно подписан Договор, през октомври 2010 г., недвижимият имот в с. Черковица бе продаден, съгласно решение за овластяване на СД, взето на редовното ОСА, проведено на 14 юли 2010 г.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Неплатените наеми възлизат на близо 30% (забавата е за три месечен период) спрямо всички вземания от отдадените имоти на годишна база.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА АКТИВА НА ДРУЖЕСТВОТО

През отчетния период е извършена продажба на един недвижим имот, при следните гласувани параметри:

Описание на имота

СТОПАНСКА БАЗА, състояща се от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с площ 9 100 кв.м (девет хиляди и сто квадратни метра), и изградените върху него 4 бр. едноетажни сгради с обща разгъната застроена площ 1 473 кв.м. (хиляда четиристотин седемдесет и три кв.м.), всяка със застроена площ, както следва:

- навес със застроена площ 441 кв.м. (четиристотин четиридесет и един кв.м.);
- производствена сграда със застроена площ 720 кв.м. (седемстотин и двадесет кв.м.);
- производствена сграда/гараж със застроена площ 300 кв.м. (триста кв.м.);
- друга жилищна сграда със застроена площ 12 кв.м. (дванадесет кв.м.)

Адрес на имота: с. Черковица, общ. Никопол, обл. Плевен, ул. „Георги Димитров“ 67

Страни по сделката

Продавач — „Фонд за инвестиции в недвижими имоти — ФИНИ“ АДСИЦ,

Купувач - “ТФЕЦ Никопол” ЕАД

Предлагана цена за сключване на сделка

Съветът на Директорите на Дружеството, след приемане на оценката, изготвена от независим оценител, предложи цена на сделката - 184 000 лева без ДДС, която ще бъде платена на две части - първата при сключването на Договора в размер на 101 000 лева и втората част в размер на 83 000 лева до 6 месеца след сключването.

Дружеството не е придобило нов имот през отчетния период, не е извършвало ремонти, подобрения и строежи.

5. СРАВНЕНИЕ НА СУМАТА ОТ ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СЪС СЪОТВЕТНАТА СУМА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО

<i>ИМОТИ</i>	<i>Начална стойност</i>	<i>Преценка</i>	<i>% изменение</i>
1. поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	29.03.2007 г. 36 750 лева	10.01.2011 г. 32 926 лева	-10.41%
2. поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	29.03.2007 г. 190 020 лева	10.01.2011 г. 188 184 лева	-0.97%
3. поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	29.03.2007 г. 148 010 лева	10.01.2011 г. 146 585 лева	-0.97%
4. етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	17.07.2007 г. 89 000 евро	10.01.2011 г. 93 000 евро	+4.30%

6. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ (АНАЛОГИЧНИ) НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

<i>ИМОТИ</i>	<i>Сравнителни цени</i>
1. поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	4.92 евро/кв.м
2. поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	4.92 евро/кв.м
3. поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	4.92 евро/кв.м

4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	-
----	--	---

АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

Структура на капитала на ФИНИ АДСИЦ - класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2010 г. основният капитал на Дружеството възлиза на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	8	1 234
2.	юридически лица	3	648 766
Общо:			650 000

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с **ISIN код на емисията - BG1100020079**.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

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 ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

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.

„Енемона“ АД		
Дялово участие в дружество	Процент от капитала към 31.12.2010	Процент от капитала към 31.12.2009
Фини АДСИЦ	69.23	69.23

Енергомонтаж АЕК АД

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА КЪМ 31.12.2010	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА КЪМ 31.12.2009
Фини АДСИЦ	30.50	-

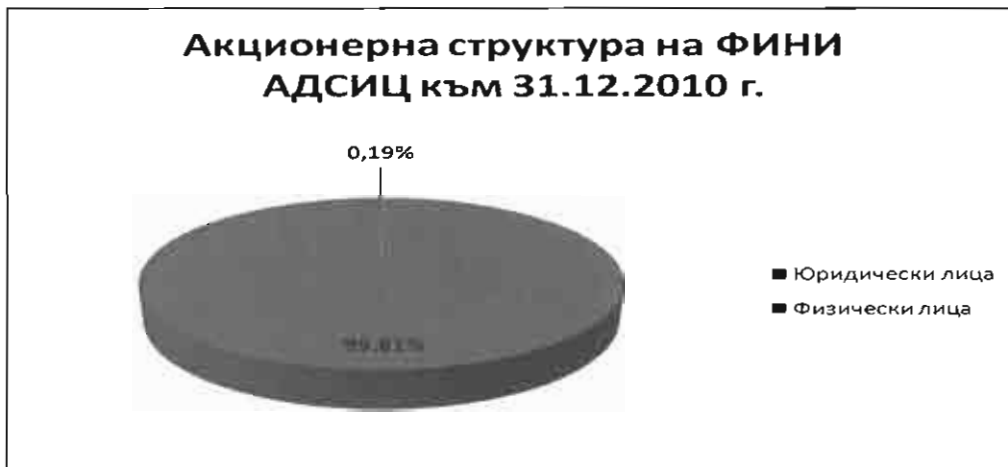
Марин Колев

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА КЪМ 31.12.2010	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА КЪМ 31.12.2009
Фини АДСИЦ	0	18.00

Цвятко Петров

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА КЪМ 31.12.2010	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА КЪМ 31.12.2009
Фини АДСИЦ	0	7.97

Структура на капитала на Емитента към 31 декември 2010 г.

Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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 система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

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.

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.

Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съветът на директорите (СД) 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 на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

Органите на Дружеството са **Общо събрание на акционерите** и **Съвет на директорите**.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите** в състав:

- **Румен Петков Рашков** - Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите;
- **Цветан Каменов Петрушков** — Зам. Председател на Съвета на директорите;
- **Анна Миткова Кожухарова** - Независим член на Съвета на директорите;

Съгласно чл.43, ал.1 от Устава на дружеството в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър, СД може да вземе решение за увеличаване на капитала на дружеството до 150 млн. лв. чрез издаване на нови акции.

Получени възнаграждения за 2010 г. от членовете на Съвета на директорите на ФИНИ АДСИЦ, както следва:

	Изплатени възнаграждения от.....	В качеството си на	Годишна облагаема сума от ДУК
Румен Петков Рашков	„ФИНИ“ АДСИЦ	Изпълнителен Директор и Председател на СД	6 240 лв.
Цветан Каменов Петрушков	„ФИНИ“ АДСИЦ	Зам. Председател на СД	6 240 лв.
Анна Миткова Кожухарова	„ФИНИ“ АДСИЦ	Независим член	6 240 лв.

Данни за Директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Светлана Крумова Александрова
Тел. + 2 80 54 864
e-mail: s.aleksandrova@enemona.com

Адрес за кореспонденция
гр. София, кв. „Гео Милев“
ул. Коста Лулчев № 20, ет.3

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.

Дружеството няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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

Между ФИНИ АДСИЦ и неговите служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Съвет на директорите:

Румен Петков Рашков

Изпълнителен Директор
Председател на Съвета на директорите

Цветан Каменов Петрушков

Зам. Председател на
Съвета на директорите

Анна Миткова Кожухарова

Независим член на
Съвета на директорите;



The image shows three handwritten signatures in blue ink, each placed above a horizontal dotted line. To the right of the signatures is a blue circular stamp. The stamp contains the text 'ФИНИ АДСИЦ' and 'Фонд за инвестиции в недвижими имоти' around the perimeter, with 'ФИНИ' in the center.