



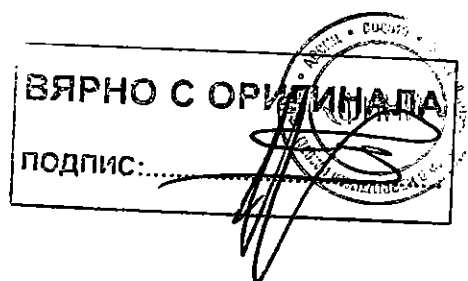
ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ • АД СДЖ • 1403 СФЕРИ, УЛ. БАЛКА 1, БЛ. 9

Г О Д И Ш Е Н Д О К Л А Д

за дейността на

„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ФИНИ“ АД СДЖ

през 2009 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
3.1. <i>Инвестиционни цели на ФИНИ</i>	3
3.2. <i>Стратегията за постигане на инвестиционните цели</i>	4
4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	4
4.1. Придобити от Дружеството недвижими имоти	5
4.2. Оценка на недвижимите имоти при тяхното закупуване	5
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	11
5.1. <i>Обобщени финансови отчети</i>	11
5.2. <i>Анализ на ликвидността</i>	12
5.3. <i>Анализ на вътрешните източници на ликвидност</i>	12
5.4. <i>Анализ на външните източници на ликвидност</i>	13
5.5. <i>Анализ на капиталовите ресурси</i>	13
5.6. <i>Анализ на резултатите от дейността</i>	13
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.....	14
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ.....	14
7.1. <i>Разпределение на дивидент</i>	15
8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	15
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.....	18
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	18
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2008 Г.....	18
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	19

ЯРНО С ОРИГИНАЛА

ОДПИС:

2

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА АКТИВА НА ДРУЖЕСТВОТО	19
5. СРАВНЕНИЕ НА СУМАТА ОТ ОЦЕНКАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СЪС СЪОТВЕТНАТА СУМА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО	19
6. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ПОДОБНИ (АНАЛОГИЧНИ) НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	20

I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

“Фонд за инвестиции в недвижими имоти-ФИНИ” АДСИЦ (ФИНИ) 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

ФИНИ 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. ФИНИ 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 - ФИНИ“ 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 ФИНИ

ЯРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС: _____

3

Основната инвестиционна цел на ФИНИ 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.

ФИНИ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България.

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

4. ПОРТФЕЙА 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
5. урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	с. Черковица

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС:.....



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;

5. урегулиран поземлен имот, с площ 9 100 кв.м., находящ се в с. Черковица, община Никопол;

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".

Недвижимият имот в с. Черковица не е застрахован.

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.

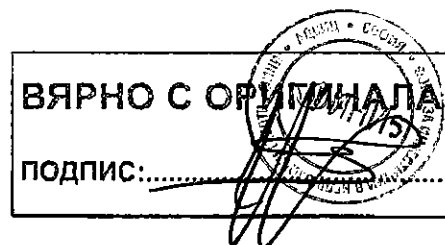
Недвижимите имоти са обособени в самостоятелни поземлени имоти, които се намират в близост до Пристанище за обществен транспорт с национално значение - Лом.

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 статут на обекта;
- Данни за пазара на недвижимости;

4.2.1 Подходи и методи на оценка

Оценката на земята се извършва предимно по метода на сравнителните 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.

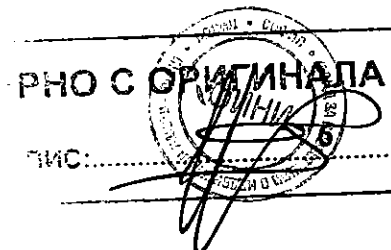
Взема се предвид информацията за пазарни стойности на земя от извършени продажби в други райони на гр. Лом и региона.

4.2.2. Определяне на пазарната стойност на имотите

> Позеделен имот № 7069

1) Позеделен имот с кадастрален № 7069, нахорящ 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 кат. № 7069, кв. 259, гр. Лом, с площ 3 500 кв. м. е 36 750.00 лева.

➤ **Поземаен имот № 7041**

Поземаен 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 кат. № 7041, кв. 257 и 259, гр. Лом, с площ 20.004 кв. м. е 190 020.00 лева.

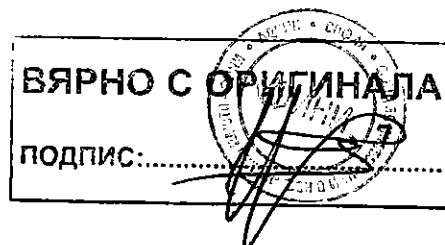
➤ **Поземаен имот № 7084**

Поземаен 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 кад. № 7084, кв. 259, гр. Лом, с площ 15 582 кв. м. е 148 010.00 лева.

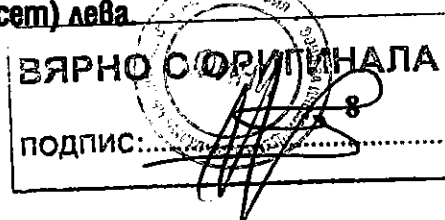
Стойността на придобитите от "Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ" АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 15. 05.2007 г., е:

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



➤ Недвижимият 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. „Имущества на юридически лица, еднолични 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;

ЗЯРНО С ОРИГИНАЛА
подпис:.....


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. Белев, се сключи договор за неговото отгаване под наем, което от своя страна ще повлияе благоприятно върху бъдещото генериране на приходи на дружеството

➤ **Недвижим имот в с. Черковица, община Никопол**

Оценката на актива е изготвена от колектив от „Консултантска къща АМРИТА“ ООД.

Недвижимият имот представлява външно обособен нежилищен имот — стопанска база.

Дата на оценката: 25.03.2008 г.

Срок на валидност на оценките: 6 месеца.

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

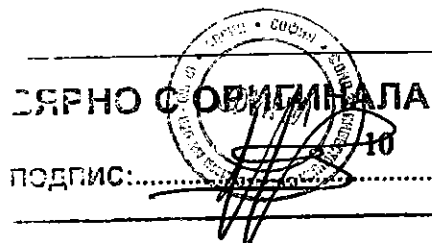
За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статут на обекта;
- Интервюта на оценителя с водещи агенции — посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми
- Данни от пазара на недвижимости /в сравними райони/;
- Информация от уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти взети от актуалните издания на „стройексперт СЕК“

Подходи и методи на оценка

При извършване на оценката на сградата са използвани следните методи:

- Метод на вещната стойност;



- Сравнителен метод;
- Приходен метод;

Определяне на пазарната стойност на имотите

Предложението за пазарна стойност възлиза на 160 000 лева.

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. Неговото създаване, 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 Павлина Георгиева Димитрова — Матеева. Срокът на мандата на членовете на Одитния комитет е едногодишен, като възнаграждението за всеки един ще се изплаща еднократно в годината, в размер на една средна работна заплата за страната към момента на изплащането.

5.1.Обобщени финансови отчети

Счетоводен баланс (в хил. лв.)

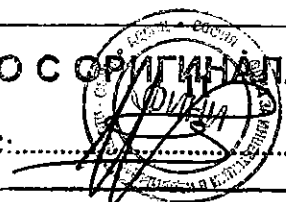
АКТИВИ	2009	ПАСИВИ	2009
Нетекущи Активи	886	Собствен Капитал	617
Текущи Активи	70	Нетекущи пасиви	146
		Текущи пасиви	193
ОБЩО АКТИВИ	956	ОБЩО ПАСИВИ	390

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

	2009
Приходи от дейността	
Нетни приходи от продажби	91

СЪГЛАСНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС:.....



Приходи от финансиране	0
Финансови приходи	0
Разходи за дейността	
Разходи по икономически елементи	53
Финансови разходи	8
Нетна печалба за периода	30

5.2. Анализ на ликвидността

Към края на 2009 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 2009 година ФИНИ покрива своите разходи, чрез собствени и привлечени средства.

През 2009 г. на дружеството е отпуснат банков заем за оборотни средства, в размер на 100 000 лева, за срок от 1 година от Интернешънъл Асет Банк. Кредитът от СИБАНК, отпуснат през предходен период, продължава да се погасява съгласно договорените условия.

5.3. Анализ на вътрешните източници на ликвидност

Коефициенти на ликвидност на „ФИНИ“ АД СИЦ

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2009 г.
Обща ликвидност	0.36
Бърза ликвидност	0.36
Незабавна ликвидност	0.098
Абсолютна ликвидност	0.098

- По отношение на текущите активи:

Наличните парични средства и техни еквиваленти на Дружеството към 31.12.2009 г. възлизат на 18 хил. лева. Търговските и други вземания за разглеждания период са на стойност 51 хил. лева.,

- По отношение на текущите пасиви:

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС:.....

12

Текущите пасиви на Дружеството към 31.12.2009 г. възлизат на 193 хил. лева, като най-голям дял в текущите задължения - над 98% имат задълженията към доставчици и клиенти.

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

5.4. Анализ на външните източници на ликвидност

Към края на 2009 г. Дружеството разполага с парични средства и парични еквиваленти на стойност 19 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.

5.5. Анализ на капиталовите ресурси

Към 31.12.2009 година капиталовите ресурси на Дружеството се определят от получените банкови заеми.

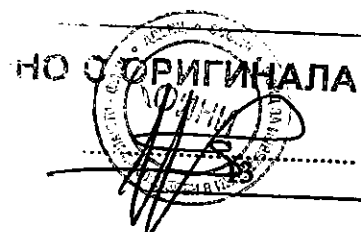
За разглеждания период съотношението Дълг/Собствен капитал на ФИНИ АДСИЦ е 54.94 % .

5.6. Анализ на резултатите от дейността

Резултатите от дейността на Дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2009
Общо приходи от дейността	91
Общо разходи за дейността	61
Финансов резултат за периода	30

• Анализ на приходите



Приходите от дейността през 2009 година са съставени от Нетни приходи от продажби — Други (приходи от наеми), които формират 100% 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 заемат разходите за външни услуги, които формират 56.60% от всички разходи за периода, както и разходите за възнаграждения в размер на 20 хил. лева или 37.74% от разходите по икономически елементи. Финансовите разходи на ФИНИ АДСИЦ за разглеждания период са на обща стойност 8 хил. лева или 12.11% от общите разходи за дейността.

Към 31.12.2009 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 30 хил.лв.

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

Няма настъпили такива събития.

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ФИНИ

През 2010 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 уреждане на придобитите неурегулирани парцели;

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ

През 2009 г. търговията с акциите на ФИНИ АДСИЦ на „Българска фондова борса — София“ АД не е активна, като цената им бележи спад. За отчетния период са сключени само 4 сделки с незначителни обеми.

ФИНИ АДСИЦ **Първа полугодие 2009** **Втора полугодие 2009**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
подпис:.....

Брой акции	40 броя	52 000 броя
Цена на акция	10.00 лева	1.00 лева
Всичко	400.00 лева	52 000.00 лева

Източник: www.infostock.bg

7.1. Разпределяне на дивидент

На редовното ОСА бе взето решение сумата, в размер на 97 500 лв. (деветдесет и седем хиляди и петстотин лева), да бъде разпределена между акционерите под формата на дивидент за 2008г.. Датата, към която, собствениците на акции имат право на дивидент е 13-07-2009 г.

Обща сума на дивидента 97 500 лева;

Дивидент на една акция 0,15 лева;

Дата, на която бе изплатен дивидентът - 1 ноември 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.

Съгласно новоприетия ЗНФО, дружеството създаде Одитен комитет. Такъв бе избран на Редовното годишно ОСА на ФИНИ АДСИЦ, проведено на 29.06.2009 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПОДПИС:.....

Одитният комитет се състои от двама независими финансови експерти, с доказан опит, които докладват пряко пред СД на Дружеството и се отчитат годишно пред ОСА.

Дружеството работи с избрания независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2009 г. Достатъчната независимост е важен критерий за избора на одитор, като се прилага принципа за ротация. На следващото Редовно годишно ОСА, избраният Одитен комитет ще предложи на акционерите на ФИНИ АДСИЦ независим одитор за извършване на проверка и заверка на ГФО за 2010 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 ангажменти на корпоративното управление на ФИНИ АДСИЦ през 2009 г..

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

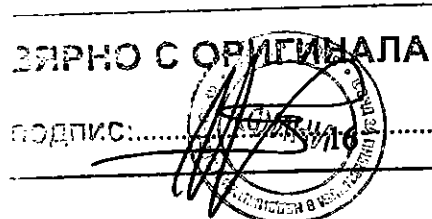
- 1) Участие и право на глас на всички акционери в Общото събрание на акционерите;
- 2) Участие при избора на управителните органи;
- 3) Участие при вземането на решения от компетентността на Общото събрание на акционерите, свързани с важни корпоративни събития;
- 4) Равнопоставеност на акционерите и 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 уеб-портала с интернет—страница- www.bull.investor.bg.

ЗЯРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС:.....



СД на ФИНИ АДСИЦ счита, че с дейността си през 2009 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 третираат 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.

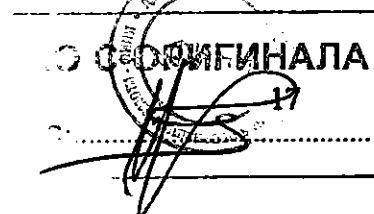
На електронната страница на компанията — www.fini.bg, е създаден раздел „Информация за инвеститорите“. Целта на тази секция е да улесни получаването на актуална и навременна информация от инвеститорите на дружеството. В този раздел се съдържа информация относно финансовото и икономическо състояние на 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 Общите 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 2009 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 ПРЕДАГАНЕ 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 31.12.2009 г. възлиза на 742 хил. лева, след актуализиран доклад за определяне на пяхната пазарна стойност от независим оценител.

**2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ И ДЕЛА ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА 2008 Г.**

Към 31.12.2008 г. е прекратен Договорът за наем с „ТФЕЦ НИКОПОЛ” ЕАД за недвижим имот, находящ се в с. Черковица. Постъпленията от наема са сторнирани, съгласно подписано споразумение между двете страни.

На 01 януари 2009 г. Дружеството отдаде под наем гореописания имот под наем на „ПРОМЕТЕКС — 90” ООД, гр. Лом, при следните параметри:

Площ	- урегулиран поземлен имот, с площ 9 100 кв.м.
Местонахождение	- с.Черковица, община Никопол;
В имота влизат - първообработващ цех,, ремонтна работилница и склад, метален навес и портал.	
Срок на договор	- една година;
Месечен наем без ДДС	- 2 200 лева без ДДС;

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
подпис:.....

На 31 март Договорът с „Енемона“ АД за отдаване на Офис в гр. Белене се прекратява и на 01 април 2009 г. се подписва Договор с „ПРОМЕТЕКС — 90“ ООД, гр. Лом за неговото отдаване при следните параметри:

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

На 30 септември договорът с „ПРОМЕТЕКС — 90“ ООД, гр. Лом за отдаване на недвижим имот, находящ се в гр. Белене е прекратен и на 01 октомври 2009 г. е сключен Договор с „Изолко“ ООД за отдаване под наем на Офиса при същите параметри.

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

Към момента на изготвяне на отчета не е налице неплащане или закъснение на наема от страна на наемателите.

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

За периода 01.01.2009 г. - 31.12. 2009 г. няма извършени продажби на активи от дружеството.

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
подпис:..... 19

ИМОТИ		Начална стойност	Преоценка	% изменение
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	29.03.2007 г. 36 750 лева	14.12.2009 г. 34 654 лева	-6.05%
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	29.03.2007 г. 190 020 лева	14.12.2009 г. 198 064 лева	+4.23%
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	29.03.2007 г. 148 010 лева	14.12.2009 г. 154 281 лева	+4.24%
4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белев, бул. България 23	17.07.2007 г. 89 000 евро	14.12.2009 г. 97 000 евро	+8.99%
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	25.03.2008 г. 160 000 лева	14.12.2009 г. 165 000 лева	+3.13%

6. Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

ИМОТИ		Сравнителни цени
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	4.54 евро/кв.м
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	4.54 евро/кв.м
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	4.54 евро/кв.м

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ПОДПИС:..... 20

- етаж от
административна сграда,
4. наоходяща се в гр. Беле,е,
бул. България 23



- урегулиран поземлен
5. имот, наоходящ се в с.
Черковица, община Никопол

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

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

Към 31.12.2009 г. собственият 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	10	170 034
2.	юридически лица	3	479 966
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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
подпис:..... 21

Информация относено 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 31.12.2008	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2009
ФИНИ АДСИЦ	69.23	69.23

Марин Колев

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2008	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2009
ФИНИ АДСИЦ	26.00	18.00

Цвятко Петров

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2008	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2009
ФИНИ АДСИЦ	0.00	7.97

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

ВЯРНО С.ОРИГИНАЛА
ПОДПИС:..... 22

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, ФИНИ 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;

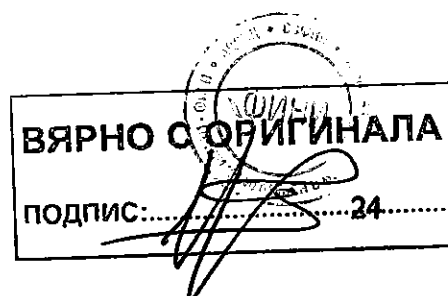


- **Цветан Каманов Петрушков** — Зам. Председател на Съвета на директорите;
- **Анна Миткова Кожухарова** - Независим член на Съвета на директорите;

На редовното ОСА, проведено на 29 юни 2009 г. бе освободен Венелин Антонов Антонов като независим член на съвета на директорите и на негово място бе избрана Анна Миткова Кожухарова.

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 2009 г. от членовете на Съвета на директорите на ФИНИ АДСИЦ, както следва:



Име, презиме фамилия	Изплатени възнаграждения от	В качеството си на.....	Годишн а облагае ма сума от ДУК
Румен Петков Рашков	„ФИНИ“ АДСИЦ	Изпълнителен Директор и Председател на СД	5 760
Цветан Каменов Петрушков	„ФИНИ“ АДСИЦ	Зам. Председател на СД	5 240
Анна Миткова Кожухарова	„ФИНИ“ АДСИЦ	Независим член	2 880

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@elemona.com

Адрес за кореспонденция
гр. София, кв. „Иван Вазов“
ул. Балша 1, бл.9, ет.2

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
подпис:.....

правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

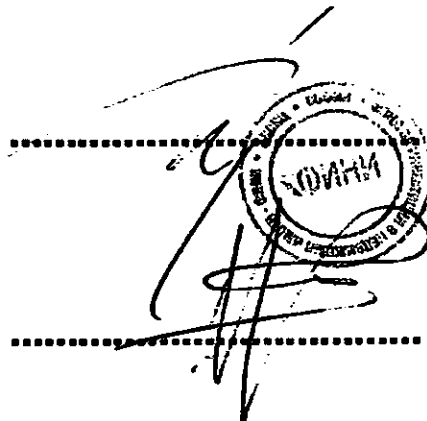
Между ФИНИ АДСИЦ и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Съвет на директорите:

Румян 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;





ФИНАЛА
26