



ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ • АДСИЦ • 1408 СОФИЯ, УЛ. БАЛША 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” АДСИЦ

през 2008 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>	3
4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	4
4.1. Придобити от Дружеството недвижими имоти	4
4.2. Оценка на недвижимите имоти.....	5
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ...	10
5.1. <i>Обобщени финансови отчети</i>	10
5.2. <i>Анализ на ликвидността</i>	10
5.3. <i>Анализ на вътрешните източници на ликвидност</i>	11
5.4. <i>Анализ на външните източници на ликвидност</i>	11
5.5. <i>Анализ на капиталовите ресурси</i>	11
5.6. <i>Анализ на резултатите от дейността</i>	12
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ	12
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ФИНИ.....	13
Изтържувани обеми през 2008 г.....	14
II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 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.....	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.	15
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	15
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-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 лв¹, 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

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;

¹ Съгласно фиксираният курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти по 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. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

	<i>ИМОТИ</i>	<i>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</i>
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069	гр. Лом
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041	гр. Лом
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084	гр. Лом
4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	гр. Белене
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	с. Черковица

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

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 сравнителите 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 Волвганг 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 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.

➤ **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. "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 недвижимости;

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

➤ **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 статус 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

5.1.Обобщени финансови отчети

Счетоводен баланс			
(в хил. лв.)			
АКТИВИ	2008	ПАСИВИ	2008
Нетекущи Активи	742	Собствен Капитал	691
Текущи Активи	19	Нетекущи пасиви	61
		Текущи пасиви	9
ОБЩО АКТИВИ	761	ОБЩО ПАСИВИ	761

Отчет за приходи и разходи	
(в хил. лв.)	
	2008
Приходи от дейността	
<i>Нетни приходи от продажби</i>	54
<i>Приходи от финансираня</i>	0
<i>Финансови приходи</i>	182
Разходи за дейността	
<i>Разходи по икономически елементи</i>	167
<i>Финансови разходи</i>	9
Нетна печалба за периода	60

5.2.Анализ на ликвидността

Към края на 2008г. 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 2008 година ФИНИ покрива своите разходи, чрез собствени и привлечени средства.

5.3. Анализ на вътрешните източници на ликвидност

Коефициенти на ликвидност на „ФИНИ“ АДСИЦ

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2008 г.
Обща ликвидност	2.11
Бърза ликвидност	2.11
Незабавна ликвидност	1.89
Абсолютна ликвидност	1.89

• По отношение на текущите активи:

Наличните парични средства и техни еквиваленти на Дружеството към 31.12.2008 г. възлизат на 17 хил. лева. Търговските и други вземания за разглеждания период са на стойност 2 хил. лева.

• По отношение на текущите пасиви:

Текущите пасиви на Дружеството към 31.12.2008 г. възлизат на 9 хил. лева, като най-голям дял в текущите задължения - около 78% имат задълженията към свързани предприятия.

На база горепосочените тенденции може да се смята, че ликвидността на дружеството е в добро състояние. Недостиг на ликвидни средства до момента не е изпитван.

5.4. Анализ на външните източници на ликвидност

Към края на 2008 г. привлеченият капитал на дружеството се формира главно от остатъчния размер (61 хил. лева) на получен кредит в размер на 178 хил. лева. На 13.02.2008 г. ФИНИ АДСИЦ е погасило главница в размер на около 100 хил. лева от задълженията си.

Бъдещите промени в ликвидността на дружеството са свързани с очакванията за включването на допълнителни източници на доходи под формата на наеми.

5.5. Анализ на капиталовите ресурси

Към 31.12.2008 година капиталовите ресурси на Дружеството се определят от получения банков заем.

За разглеждания период съотношението Дълг/Собствен капитал на ФИНИ АДСИЦ е 10.13%.

5.6. Анализ на резултатите от дейността

Резултатите от дейността на Дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2008
Общо приходи от дейността	236
Общо разходи за дейността	176
Финансов резултат за периода	60

• Анализ на приходите

Приходите от дейността през 2008 година са съставени основно от финансовите приходи, които формират над 77% от приходите от дейността.

Благоприятно отражение върху приходите от дейността на дружеството през 2009 г. ще има нарастването на приходи от отдаване на определени обекти под наем.

• Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги, които формират 28.40% от всички разходи за периода, както и обезценката на активи в размер на 93 хил. лева или 55.69% от разходите по икономически елементи. Финансовите разходи на ФИНИ АДСИЦ за разглеждания период са на обща стойност 9 хил. лева или 5.11% от общите разходи за дейността.

Към 31.12.2008 г. крайният финансов резултат е печалба в размер на 60 хил.лв.

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

Няма настъпили такива събития.

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ФИНИ

През 2009 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

Търговията с акциите на ФИНИ АДСИЦ стартира на 04.03.2008 г. и като цяло е слаба.

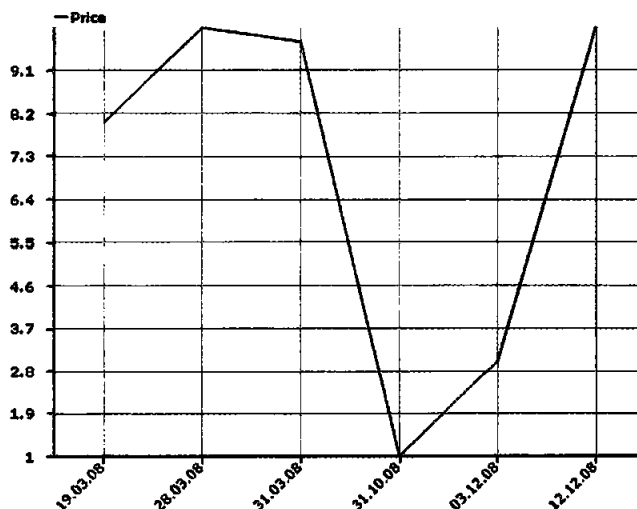
За периода март - декември 2008 г. цената на акциите на ФИНИ АДСИЦ на „Българска фондова борса — София“ АД бележи спад в унисон със световните борсови тенденции и от средна цена 9.802 лева за акция достига 2.337 лева.

За отчетния период оборотът с акциите на дружеството е 468 941.40. лева, като среднодневния оборот е 1 796.71 лева. Общо изтъргувани акции са 199 353 броя. Сделките са 13. Средната цена на ценните книжа за периода е 2.352 лева.

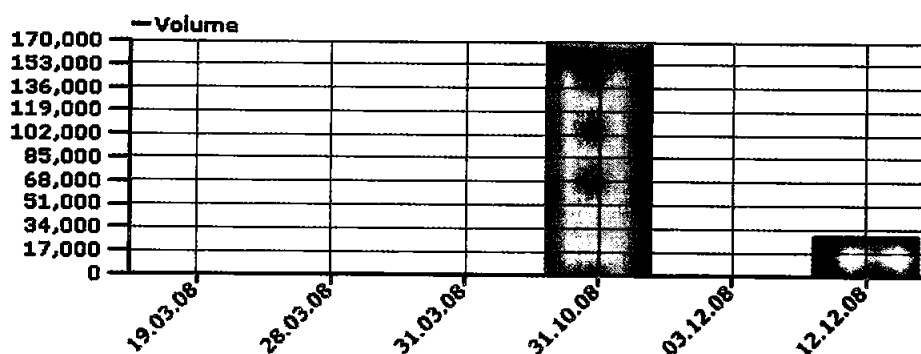
	Януари - март 2008 г.	Април — юни 2008 г.	Юли - септември 2008 г.	Октомври — декември 2008 г.
Общо сделки	7 броя	-	-	6 броя
Общо изтъргувани акции	404 броя	-	-	198 949 броя
Средна цена	9.802 лева	-	-	2.337 лева
Обща сума на сключените сделки	3 960.40 лева	-	-	464 981.00 лева

Източник: www.infostock.bg

Изменение в цената на акциите за 2008 г.



Изтързувани обеми през 2008 г.



Източник: www.investor.bg

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 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

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 31.12.2008 г. възлиза на 742 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 2008 Г.

На 03.12.2007 г. „ФИНИ“ АДСИЦ сключи Договор за наем за отдаване на собствен недвижим имот - офис, находящ се в гр. Белене, ул. България №23, със застроена площ 380 кв.м. Срокът на подписания договор е 3 (три) години, като месечният наем е в размер на 1 900 евро без ДДС. Делът на цитирания имот възлиза на 23.32% от общо секюритизираниите недвижимости от дружеството към 31.12.2008 г.

На 01.08.2008 г. Дружеството отдаде под наем придобития поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол. Към 31.12.2008 г. постъпленията от наема са сторнирани, съгласно подписано споразумение между двете страни.

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 наемодателя.

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

На 31.03.2008 г. дружеството е придобило урегулиран поземлен имот, с площ 9 100 кв.м., находящ се в с. Черковица, община Никопол. Цената на придобиване възлиза на 156 466.00 лева /без ДДС/, което представлява 19.19% от актива на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2007 г. и 20.63% от балансовата сума към 31.12.2008 г.

Към момента на изготвяне на отчета няма извършени продажби на активи на дружеството.

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

ИМОТИ		Начална стойност	Преоценка	% изменение
1.	поземлен имот с кадастрален № 7069, гр. Лом	29.03.2007 г. 36 750 лева	10.11.2008 г. 34 654 лева	-6.05%
2.	поземлен имот с кадастрален № 7041, гр. Лом	29.03.2007 г. 190 020 лева	10.11.2008 г. 198 064 лева	+4.23%
3.	поземлен имот с кадастрален № 7084, гр. Лом	29.03.2007 г. 148 010 лева	10.11.2008 г. 154 281 лева	+4.24%

4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	17.07.2007 г. 89 000 евро	10.11.2008 г. 97 000 евро	+8.99%
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	25.03.2008 г. 160 000 лева	10.11.2008 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
4.	етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, бул. България 23	230 евро/кв. м
5.	урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Черковица, община Никопол	0.8 евро/кв. м

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 31.12.2008 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	7	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.

Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2007	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2008
ЕНЕМОНА АД	69.23	69.23

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2007	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2008
Еко Инвест Холдинг АД	26.00	0.00

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2007	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2008
Марин Колев	0.00	26.00

ДЯЛОВО УЧАСТИЕ В ДРУЖЕСТВО	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2007	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА към 31.12.2008
Енергомонтаж-АЕК АД	0.00	4.53%

Лицето Марин Колев упражнява пряк контрол върху дружеството с 26% и непряк контрол — 4.53%.

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 служителите 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 служителите 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 преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет 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 Каменов Петрушков** — Зам. Председател на Съвета на директорите;
- **Венелин Антонов Антонов** - 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.

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

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

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

Съществени договори на дружеството, които пораждаат 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 пораждаат 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 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 на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АД СИЦ :

Румен Петков Рашков

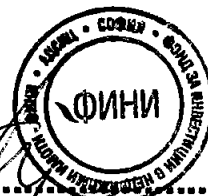
Изпълнителен Директор и Председател на Съвета на директорите

Цветан Каменов Петрушков

Зам. Председател на Съвета на директорите

Венелин Антонов Антонов

Член на Съвета на директорите



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Име на отчитащото се предприятие:

Вид на отчета: консолидиран :

Отчетен период:

ФИНИ АДСИЦ
НЕКОНСОЛИДИРАН
01.1.2008-31.12.2008

ЕИК по БУЛСТАТ

РГ-05-1199-1

175242367

(в хил. лв.)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОВОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛИЦИСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	6	1	2	А. СОВОБСТВЕН КАПИТАЛ	6	1	2
1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1-0011			1. Основен капитал	1-0411		
2. Средства и консултации	1-0012			Задължения и изискивания капитал т.ч.:	1-0411-1		
3. Машини и оборудване	1-0013			обикновени акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			привилегирани акции	1-0417		
5. Транспортирни средства	1-0015			Изискувани собствени обикновени акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1			Изискувани собствени привилегирани акции	1-0416		
7. Разходи за придобиване и еквиваленти на дълготрайни материални активи	1-0018			Неизискивания капитал	1-0410		650
8. Други	1-0017			Общо за група I:			
Общо за група I:	1-0010	0	0	II. Резерви			
II. Инвестиционни приходи	1-0041			01. Премията резерви при сключване на ценни книжа	1-0421		
III. Бюджетни активи	1-0016			2. Резерв от последици от оценки на активи и пасиви	1-0422		
IV. Нематериални активи	1-0021			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	0	0
1. Права върху собственост	1-0021			обща резерви	1-0424		
2. Произведени продукти	1-0022			специализирани резерви	1-0425		
3. Продукти от развита дейност	1-0023			други резерви	1-0426		
4. Други	1-0024			Общо за група II:	1-0420	0	0
Общо за група IV:	1-0010	0	0	III. Финансов резултат			
V. Търговска резултация				1. Изискувана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-19	0
1. Положителна резултация	1-0051			неизискувана загуба	1-0452		
2. Отрицателна резултация	1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0453	19	
Общо за група V:	1-0050	0	0	2. Текуща печалба	1-0451-1		
VI. Финансови активи				3. Текуща загуба	1-0454	48	-19
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0	Общо за група III:	1-0455		
дъщерни предприятия	1-0032				1-0450	41	-19
сродни предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I-II-III):	1-0400	691	631
асоциирани предприятия	1-0034						
други предприятия	1-0035			Б. МАЛИЦИСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
2. Държави до настъпване на годиш	1-0042	0	0				
държавни ценни книжа	1-0042-1			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			1. Търговски и други задължения			
облигации облигации	1-0042-3			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
други инвентари, държави до настъпване на годиш	1-0042-4			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
3. Други	1-0042-5			3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
Общо за група VI:	1-0040	0	0	4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
VII. Търговски и други пасиви				5. Задължения по облигационни заеми	1-0515		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			6. Други	1-0517		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			Общо за група I:	1-0510		178
3. Вземания по финансови активи	1-0046-1						

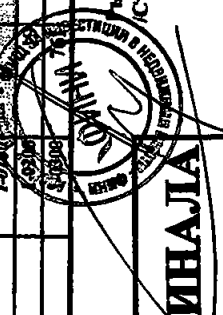
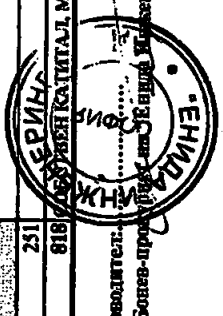
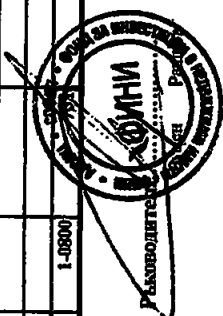
ВЪРНОС ОРИГИНАЛ

1-0316 Ангелов
Регистратор

а	б	в	г	д	е	ж	з
4. Други	1-0046						
Общо за група VII:	1-0046-1	0					
VIII. Разходи за бюджета периода	1-0069						
IX. Актив по открити данъци	1-0060-1						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	1-0100	742	567				178
(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)							
B. ТЕКУЩИ АКТИВИ							
I. Материални запаси							
1. Материали	1-0071						
2. Продукция	1-0072						
3. Стоки	1-0073						
4. Извършено производство	1-0076						
5. Бюджетни активи	1-0074						
6. Други	1-0077						
Общо за група I:	1-0070	0					
II. Търговски и други вземания							
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081						
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082						
3. Предоставяни аванси	1-0086-1						
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083						
5. Съдебни и припадени вземания	1-0084						
6. Динамично вземане	1-0085						
7. Вземания от персонала	1-0086-2						
8. Други	1-0086						
Общо за група II:	1-0080	2	88				
III. Финансови активи							
1. Финансови активи, дължими за търговане в т. ч.	1-0093	0	0				
дългови ценни книжа	1-0093-1						
държавни	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, дължими за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	1-0090	0	0				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0131						
2. Парични средства в безплатни депозити	1-0133						
3. Бюджетни парични средства	1-0135						
4. Парични еквиваленти	1-0137						
Общо за група IV:	1-0130	17	163				
V. Разходи за бюджета периода	1-0140						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1-0140	251	818				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б)	1-0140	818	818				

Дата на съставяне 26.01.2009 год

ВЪРНО С ОРИГИНАЛА



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Име на отчитаното са предприятие:

ФИНН АДСИЦ

Вид на отчет: консолидиран /неконсолидиран

НЕКОНСОЛИДИРАН

Отчетен период:

01.1.2008-31.12.2008

ЕИК по БУЛСТАТ

175242367

РГ-05-

1199-1

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	(в мил. лв.)
А. Разходи за дейността	а	б	в	А. Приходи от дейността	а	б	в	2
1. Разходи по производствени елементи				1. Нетни приходи от продажби на:				
2. Разходи за материал	2-1120			1. Продукция	2-1531			
3. Разходи за външни услуги	2-1130	50		2. Стоки	2-1552			
4. Разходи за амортизации	2-1160			3. Услуги	2-1560			
5. Разходи за възстановления	2-1140	18		4. Други	2-1536	54		3
6. Разходи за осигуровки	2-1150	6		Общо за група Б:	2-1610	54		3
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1010							
8. Други, в т.ч.:	2-1030			II. Приходи от финансови	2-1630			
обезпечения на активи	2-1170	93		в т.ч. от правителството	2-1621			
процеси	2-1171	93						
Общо за група В:	2-1172	167		III. Финансови разходи				
1. Разходи за лихви	2-1210	6		1. Приходи от дивиденди	2-1710			
2. Оперативни разходи от операции с финансови активи и инструменти	2-1220			2. Приходи от ликвидности	2-1721			
3. Оперативни разходи от промяна на валутен курсове	2-1230	3		3. Положителни разходи от операции с финансови активи и инструменти	2-1730	147		
4. Други	2-1240	9		4. Положителни разходи от промяна на валутен курсове	2-1740			
Общо за група Г:	2-1200	7		5. Други	2-1745	39		28
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	176		Общо за група Г:	2-1700	182		28
В. Печалба от дейността	2-1310	60						
III. Разходи от дейността	2-1350-1			Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2-1600	236		31
IV. Изменение на капиталите на асоциирани и съвместни предприятия	2-1350-1			IV. Разходи от дейността	2-1810	0		19
V. Общо разходи (Б+ III + IV)	2-1350			IV. Разходи от дейността	2-1810-1			
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	176		V. Изменение на капиталите	2-1750			
Е. Разходи за данъци	2-1450	0		50 Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2-1800	236		31
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451			Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1850	0		19
2. Разходи (актове) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452							
3. Други	2-1453							
Б. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	60						
в т.ч. за малкишество участие	2-0454-1			Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	2-0455	0		19
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	60		Ж. Загуба след облагане с данъци	2-0455-1			
Всичко (Г + V + Е):	2-1500	236		Всичко (Г + Е):	2-0455-2	0		19
					2-1900	236		50

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с инструменти.

Дата на съставяне: 26.01.2009г.

Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/

ОПРИТНА

Счетоводител:
Съставител:
Ръководител:
/Ручен Ръководител/

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

Име на отчетното се предприятие: **ФИНН АД/СНЦ** ЕИК по БУЛСТАТ: **175242367**
 Вид на отчет: консолидиран /неконсолидиран **НЕКОНСОЛИДИРАН** РГ-05-1199-1
 Отчетен период: **01.1.2008-31.12.2008** (в мил. лв.)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Кон на ред	Текущ период	Предишен период
A. Парични потоци от оперативна дейност	6	1	2
1. Постъпления от клиенти	3-2201		74
2. Постъпления на доставки	3-2201-1		-57
3. Постъпления от продажби	3-2202		
4. Постъпления от продажби, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2203		-25
5. Постъпления, свързани с възмездни услуги	3-2206		-3
6. Постъпления /взстановени данъци (без корпоративни данъци върху печалбата)	3-2206-1		
7. Постъпления от продажби	3-2204		
8. Постъпления от продажби в лека и лека върху краткосрочни активи за оборотни средства	3-2204-1		-4
9. Курсови разлики	3-2205		-5
10. Други постъпления /платения от оперативна дейност	3-2208		-5
Итого паричен поток от оперативна дейност (A)	3-2200	-21	-98
B. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Постъпления на дълготрайни активи	3-2301		-160
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Препродадени активи	3-2302		
4. Взстановени (платени) предоставени земи, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Постъпления от продажби на предоставени земи	3-2302-2		
6. Постъпления на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на недвижими	3-2302-4		
8. Постъпления /платения от инвестиционна дейност	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления /платения от инвестиционна дейност	3-2306		147
Итого паричен поток от инвестиционна дейност (B)	3-2300	-13	-367
C. Парични потоци от финансово дейност			
1. Постъпления от емисионно на ценни книжа	3-2401		650
2. Постъпления от обратна придобивка на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от земи	3-2403		
4. Постъпления на земи	3-2403-1		-112
5. Постъпления /взстановени по дълговата договор	3-2403		
6. Постъпления /взстановени по земи с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Уплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления /платения от финансово дейност	3-2407		
Итого паричен поток от финансово дейност (C)	3-2400	-112	828
Итого паричен поток от всички операции (A+B+C)	3-2500	-146	163
D. Парични средства в началото на периода			0
E. Парични средства в края на периода, в т.ч.:			
наличност в кеша и по банков сметки	3-2500-1	17	163
банковски парични средства	3-2500-2	17	163

Дата на съставяне: 26.01.2009 год.

Съставител: *[подпис]*
 Ст. Бюро-продурент: *[подпис]*
 Ръководител: *[подпис]*
 Ръководител: *[подпис]*

ВАРНО СЕРТИФИКАТ

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯ В СОБСТВЕННИЙ КАПИТАЛ

Име на отчитаното се предприятие:
Вид на отчет: консолидирани/неконсолидирани
Отчетен период:

ФИНИ АДСИЦ
НЕКОНСОЛИДИРАНИ
01.1.2008-31.12.2008

БИК по БУЛСТАТ 175242367
РГ-05-1199-1

(в млн. лв.)

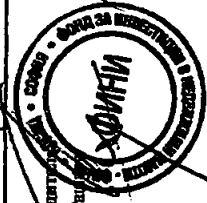
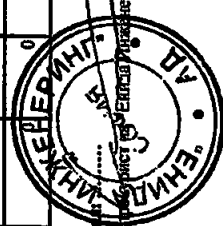
ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви						Натурална печалба/загуба		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			промяна от списания (премения резерв)	резерв от последващи оценки	целесни резерви			печалба	загуба				
					обща	специални	други						
										4			
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Код на реда - б	1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1		
Салдо в началото на отчетния период	650	0	0	0	0	0	0	-19	631	0	0		
Промяна в началното салдо поради:													
4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4-15-1													
4-15-2													
Фундаментални грешки													
Коригирано салдо в началото на отчетния период	650	0	0	0	0	0	0	-19	631	0	0		
Нето печалба/загуба за периода							60	0	0	0	0		
1. Разпределение на печалбата за:													
4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4-07													
4-07-1													
4-08													
2. Покриване на загуби													
4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4-10													
4-11													
4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4-13													
4-14													
4-16-1													
4-16													
4-17	650	0	0	0	0	0	60	-19	0	691	0		
4-18													
4-19													
4-20	650	0	0	0	0	0	60	-19	0	691	0		

Дата на съставяне: 26.01.2009г.

Завършен:

0316 Ангелов
Регистриран администратор

Съставител:
"Ст. Бонна-Регистър ЕООД" Регистриран АД



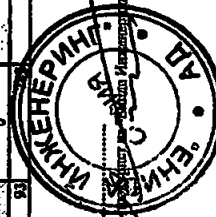
СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

Име на отчетното се предприятие:
ОУНЕН АД СКОПЈЕ
01.1.2008-31.12.2008ББК по БУЛСТАТ: 17634287
РГ-05: 1199-1

ПОКАЗАТЕЛИ	Код по ред	Отчетна стойност на текущите активи				Притоци		Амортизации				Притоци		Притоци на амортизации в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност на текущите активи (7-14)
		в началото на периода	на краят на периода	на краят на периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	изменение	в началото на периода	увеличение	на краят на периода (8+9-10)	изменение	увеличение	изменение		
I. Имоти, нематериални, свързани и обзавеждане	6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. Земни (сурови)	5-1001				0			0				0		0	0
2. Сурови и изработени	5-1002				0			0				0		0	0
3. Изработени и обзавеждане	5-1003				0			0				0		0	0
4. Суровини	5-1004				0			0				0		0	0
5. Нематериални активи	5-1005				0			0				0		0	0
6. Нематериални средства	5-1007-1				0			0				0		0	0
7. Средства за изработени и изработени на	5-1007-2				0			0				0		0	0
8. Други	5-1007				0			0				0		0	0
Обща сума I:	5-1013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Нематериални активи	5-1017	67	133	800	800	80	80	742	0	0	0	0	0	0	742
III. Нематериални активи	5-1006				0			0				0		0	0
IV. Нематериални активи	5-1017				0			0				0		0	0
1. Према изработени	5-1018				0			0				0		0	0
2. Према изработени	5-1019				0			0				0		0	0
3. Други от изработени	5-1020				0			0				0		0	0
4. Други	5-1020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума IV:	5-1020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Нематериални активи (без дълготрайни)															
1. Дълготрайни с	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Дълготрайни с	5-1033				0			0				0		0	0
Своен предпроект	5-1034				0			0				0		0	0
Изработени предпроекти	5-1035				0			0				0		0	0
Други предпроекти	5-1036				0			0				0		0	0
Други до изработени на предпроект	5-1038				0			0				0		0	0
Дълготрайни (изработени)	5-1038-1				0			0				0		0	0
Общностна сума	5-1038-2				0			0				0		0	0
Общностна сума	5-1038-3				0			0				0		0	0
Други изработени, държавни до изработени на предпроект	5-1038-4				0			0				0		0	0
Други	5-1038-5				0			0				0		0	0
Технически резултати	5-1045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума V:	5-1050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума (I+II+III+IV+V)	5-1060	67	133	800	800	80	80	742	0	0	0	0	0	0	742

Забелешка: Предприятието, изготвящо отчетните данни за текущите активи, е в чужбина, кредитният отчетен срок за данни е в чужбина.

Дата на съставяне: 24.01.2009

Счетоводител:
С.С. Борисов - главен счетоводител АД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

СПРАВКА ЗА ВЪЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

Име на отчитаното се предприятие:

ФИННИ АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ

175242367

Отчетен период:

01.1.2008-31.12.2008

РГ-05-

1199-1

А. ВЪЗЕМАНИЯ

(в млн.лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията		Степен на ликвидност	
		1	2	до 1 година	над 1 година
а	б				
I. Невисест капитал	6-2010				3
II. Непотручени търговски и други вземания					
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0		0	0
- предоставени заеми	6-2022				0
- продажба на активи и услуги	6-2041				0
- други	6-2023				0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024				0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0		0	0
- финансов лизинг	6-2027				0
- други	6-2029				0
Всичко за II:	6-2020	0		0	0
III. Дълготрени активи					
Активна по отворени дялове	6-2040				0
IV. Текущи търговски и други вземания					
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	2		2	0
- предоставени заеми	6-2032				0
- от продажба	6-2033				0
- други	6-2034				0
2. Вземания от клиент и доставчици	6-2035				0
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036				0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037				0
5. Съдебни вземания	6-2039				0
6. Принадлежи вземания	6-2040				0
7. Дялове за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	0		0	0
- корпоративни дялове върху печалбата	6-2043				0
- дялове върху добавената стойност	6-2044				0
- възстановяване дълготрени вземания разлик	6-2045				0
- други дялове	6-2046				0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	0		0	0
- по липси в отчети	6-2048				0
- от осигурителните организации	6-2049				0
- по разплащан	6-2050				0
- други	6-2051				0
Всичко за IV:	6-2060	2		2	0
ОБЩО ВЪЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	2		2	0



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ВАРНО-ОРИГИНАЛ



Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на ликвидност		Стойност на обезпеченията
			до 1 година	над 1 година	
в	б	1	2	3	4
I. Непотуци търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
• земи	6-2112				
• доставки на вещи и услуги	6-2113				
• други	6-2114				
2. Задължения по получени заемни средства и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	61	0	61	0
• банки, в т.ч.:	6-2115	61		61	
• просрочени	6-2116				
• небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1				
• просрочени	6-2114-2				
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1				
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118				
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120				
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123				
• по финансов лизинг	6-2124				
Всичко за I:	6-2130	61	0	61	0
II. Дългосрочни задължения					
Получени по отсрочени данъци	6-2122				
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	7	7	0	0
• доставки на вещи и услуги	6-2142				
• доставки	6-2143				
• други	6-2143-1				
2. Задължения по получени заемни средства и банкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
• заемни, в т.ч.:	6-2145				
• просрочени	6-2146				
• банкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144-1				
• просрочени	6-2144-2				
3. Текуща част от текущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
• по ЗУНК	6-2161-2				
• по облигационни заеми	6-2161-3				
• по получени дългосрочни заемни средства и банкови финансови институции	6-2161-4				
• други	6-2161-5				
4. Текущи задължения:	6-2148	2	2	0	0
Задължения по търговски заеми	6-2147				

Задължения към доставчици и клиенти	6-2149				0
Задължения по получени аванси	6-2150				0
Задължения към персонала	6-2151				0
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152				0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154				0
- данък върху доходната стойност	6-2155				0
- други данъци	6-2156				0
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157				0
3. Друга краткосрочна задължения	6-2161				0
Всичко за III:	6-2170	9	9		0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (6+II+III):	6-2180	70	9	61	0

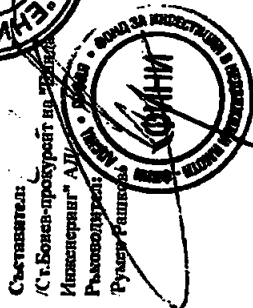
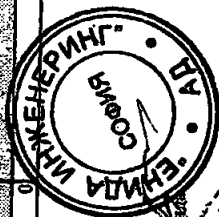
В. ПРОВИЗИИ

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаляване	В края на периода
	6	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за контрентни задължения	6-2220				0
3. Друга провизии	6-2230				0
Обща сума (1+2+3):	6-2240	0	0	0	0

Забележител:

Вземаната и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 24.01.2009



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Име на отчитащото се предприятие:

ФИННИ АДСИЦ

01.1.2008-31.12.2008

ЕИК по БУЛСТАТ 175242367

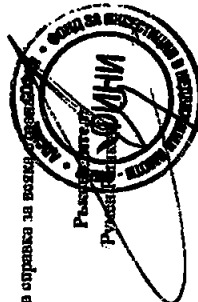
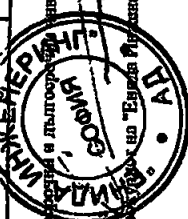
РГ-05-1199-1

СПРАВКА
ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			(в хил. лв.)
		обявявани	приватно-господари	конверти-отемн	отчетна стойност	увеличение	пресмятана стойност	
I. Изкупени финансови активи в ценни книжа	6	1	2	3	4	5	6	7
1. Акции	7-3031							
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							0
обществени облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
Обща сума I:	7-3040	0	0	0	0	0	0	0
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001							0
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжа	7-3008							0
6. Държавни и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010							0
Обща сума II:	7-3070	0	0	0	0	0	0	0

Забележка: Предприятията, които приготвят чуждестранни ценни книжа с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, сформират отделна справка за всяка държава.

Дата на съставяне: 16.01.2009г.

Съставител:
Сг. Бонев-пр. Бонев на "Евробанк България" АД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

СТРАВКА ПО ОБРАЗЕЦ № 8

175242367
1199-1

	A	B	C	D	E	F
A. В СТРАНАТА						
I. Инвестиции в дъщерни предприятия						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
Обща сума I:	8-4001					
II. Инвестиции в смесени предприятия						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
Обща сума II:	8-4006					
III. Инвестиции в асоциирани предприятия						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
Обща сума III:	8-4011					
IV. Инвестиции в други предприятия						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
Обща сума IV:	8-4016					
Обща сума за страната (I+II+III+IV):	8-4025					
Б. В ЧУЖБИНА						
I. Инвестиции в дъщерни предприятия						

ВЕРНО С ОРИГИНАЛОМ

ДО Акционерите на
„Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“
АДСИЦ гр. София

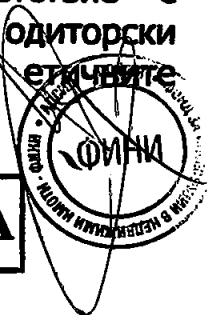
Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ , включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 г.и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

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

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Одитът ми бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните

ВЪРНО С ОРИГИНАЛА

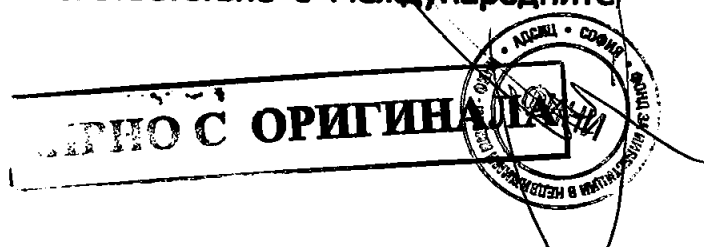


изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет. Считам, че извършеният одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

В резултат на това удостоверявам, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ“ АДСИЦ към 31 декември 2008 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Във връзка с вмененото ми задължение с ал.4 на чл.38 на Закона за счетоводството аз се запознах с годишния доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на дружеството. Годишния доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е приложен към него. Считам, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността, и годишния финансов отчет на дружеството изготвен в съответствие с Международните



стандарти за финансови отчети приети за приложение от Европейския съюз.

18.02.2009 г.

гр. Лом, 3600
ул. "Ст. Караджа" № 1

Одитор :

Пламен Ангелов

Пламен
Ангелов
0316
Регистриран одитор

ВЯРНО С' ОРИГИНАЛА

