



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

[finiadsiz@abv.bg](mailto:finiadsiz@abv.bg)  
[www.fini.bg](http://www.fini.bg)

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
„ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ –  
ФИННИ” АД СИЦ ПРЕЗ 2018 Г.**

# ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

## I. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

### 1. Обща информация

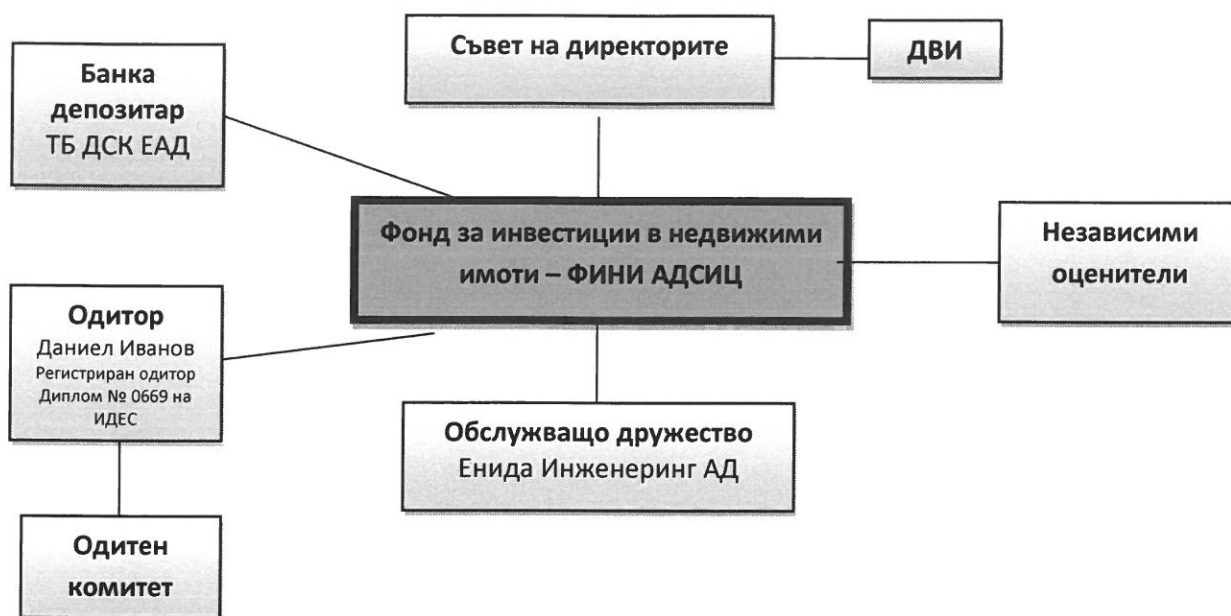
„Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ („ФИНИ“ АДСИЦ) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, със **седалище и адрес на управление**: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), община Столична, гр. София 1574, район р-н Слатина, ж.к. "Гео Милев", "Коста Лулчев" No 20, тел.: 02/8054702, факс: 02/8054837, Електронна поща: [finiadsiz@abv.bg](mailto:finiadsiz@abv.bg). Дружеството няма регистрирани клонове.

**Предметът на дейност** на „ФИНИ“ АДСИЦ обхваща: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

**Капиталът** на дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични акции от един клас, с право на глас, с номинал 1.00 лев всяка.

## Структура на дружеството



## 2. Кратка историческа справка

„ФИНИ“ АДСИЦ е учредено на 1 февруари 2007 г. и е вписано с Решение №1 от 23 февруари 2007 по ф.д. 2196/2007 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение №1138 на КФН от 16 август 2007 г., на „ФИНИ“ АДСИЦ е издаден лиценз за упражняване на дейността.

Съгласно изискванията на чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ, с Решение на Учредителното събрание, на акционерите, „ФИНИ“ АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лева, което е вписано с Решение №2/11.12.2007 г. на СГС.

## 3. Инвестиционни цели и стратегия

Основната цел на инвестиционната дейност на дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплатени на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наем и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни Региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

#### 4. Годишен доклад за дейността на дружеството

Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ оповести Годишен финансов отчет на дружество със специална инвестиционна цел към 31-12-2017 г. на 29 март 2018 г. и повторно публикува Годишен финансов отчет на дружеството и емитент на ценни книжа за 2017 г. на 08 август 2018 г.

#### 5. Свикване и провеждане на Общи събрания на акционерите

На 31 май 2018 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти - ФИНИ АДСИЦ публикува покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за него.

На 29 юни 2018 г. Дружеството оповести протокол за липса на кворум на първо заседание на РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ и Доклад за дейността на Комисията за проверка на кворума от проведеното на 29.06.2018 г. от 10:00 часа ОСА. На основание чл. 227 от ТЗ, второто заседание на ИОСА се проведе на 14.07.2018 г. от 10:00 ч. на същото място и при същия дневен ред, а именно – в София 1113, ул. Коста Лулчев" №20, ет.3, с дневен ред:

1. *Приемане на доклада за дейността на Дружеството през 2017г.; Проект за решение - ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2017г.;*
2. *Приемане на отчета за дейността на директора за връзка с инвеститорите за 2017г.; Проект за решение - ОСА приема отчета за дейността на директора за връзка с инвеститорите за 2017г.;*
3. *Приемане на доклада на Одитния комитет за 2017г.; Проект за решение - ОСА приема доклада на Одитния Комитет за 2017г.;*
4. *Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2017г. и доклада на регистрирания одитор; Проект за решение - ОСА приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2017г. и доклада на регистрирания одитор;*
5. *Разпределение на печалбата от дейността за 2017г.; Проект за решение - ОСА констатира загуба в размер на 19 000,00 лв. и не разпределя печалба;*
6. *Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2017г.; Проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД на дружеството;*
7. *Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2018г.; Проект за решение - ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2018г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаващ, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006" ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов;*
8. Разни.

На 19 юли 2018 г. Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ АДСИЦ оповести Протокола от второ заседание на РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ.

## **6. Изплащане на дивидент**

На проведеното на 14 юли 2018 г. редовно годишно ОСА на „ФИНИ“ АДСИЦ се взе решение за констатиране на загуба от дейността на дружеството за 2017 г. в размер – 19 000 лв. и да не се разпределя печалба, с оглед на което, не бе разпределен дивидент.

## **Промяна в състава на СД**

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

На Извънредно ОСА на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ, проведено на 12 септември 2017 г. беше взето решение за освобождаване от длъжност и отговорност на Съвета на директорите на Дружеството. Беше избран нов Съвет на директорите с мандат от 5 /пет/ години (до **12.09.2022**) в състав: **ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД, ЕИК 200072496, АНДИ-52 ЕООД, ЕИК 202753454, КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ЕООД, ЕИК 204364551**. На 13 септември 2017 г. се проведе първото заседание на новоизбрания Съвет на директорите на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ. На това заседание за **Председател на Съвета на директорите** беше избрано **АНДИ-52 ЕООД**, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев. За **Заместник-председател** беше избрано **КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ЕООД**, представлявано от Управителя Драгомира Тодорова Дойчинова. Беше взето решение **ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД**, представлявано съгласно чл. 234, ал. 1, изр. трето от Търговския закон от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев, да бъде Изпълнителен директор на „Фонд за инвестиции в недвижими имоти – ФИНИ“ АДСИЦ и да представлява Дружеството самостоятелно. Посочените по-горе обстоятелства бяха обявени и вписани по партида на „ФИНИ“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 29.09.2017 г.

Към 31.12.2018 г. Съвет на директорите на дружеството е в състав: **АНДИ-52 ЕООД, ЕИК 202753454**, представлявано от Управителя Богдан Дичев Прокопиев – Председател на Съвета на директорите; **КОМПЛЕКС ГРУП КОНСУЛТИНГ ООД, ЕИК 204364551**, представлявано от Управителя Йордан Недялков Йорданов – Зам. Председател на Съвета на директорите; **ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД, ЕИК 200072496**, представлявано от Изпълнителния директор Богдан Дичев Прокопиев – член. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор ТФЕЦ Никопол ЕАД, ЕИК 200072496 чрез Богдан Дичев Прокопиев.

## **7. Промяна в Устава и седалището и адреса на управление**

През разглеждания период не е настъпило такова обстоятелство.

## **II. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към 31 декември 2018 г. Дружеството не притежава инвестиционни имоти.

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

На 01.02.2018 г. Дружеството сключва предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционен имот – етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, за 181 440 лв. с включен ДДС. Сумата е постъпила по разплащателната сметка на части /01.03.2018 г. – 40 хил. лв., 06.03.2018 г. – 40 хил. лв., 12.03.2018 г. – 101 хил.лв./. Дружеството прехвърля инвестиционния имот с Нотариален акт от 27.03.2018г.

На 05.02.2018г. Дружеството сключва предварителен договор за покупка на права за придобиване на недвижими имоти на обща стойност 717 хил.лв. Сумата се заплаща на части – 179 хил.лв. при сключване на предварителния договор и 538 хил. лв., при сключване на окончателния договор. Към 31.03.2018г са преведени от разплащателната сметка 137 хил. лв. на три транша. /14.03.2018 г. – 90 хил. лв., 21.03.2018 г. – 22 хил. лв. и 28.03.2018 г. - 25 хил.лв./.

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

Към 31 Декември 2018 г. Дружеството няма активи, отдадени за ползване срещу заплащане.

### **IV. ВЪЗМОЖНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО**

#### **Влияние на световната икономическа криза**

В България продължава негативното влияние от световната финансово-икономическа криза от 2008г., като резултатите от нея продължават да се усещат в нашата страна върху макроикономическите условия. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната, но кризата продължава да се задълбочава.

Мерки, които дружеството предвижда за редуциране на влиянието на световната финансова криза, предвид нарастването на глобалния кредитен риск и стагнация в ликвидността и свиване на капиталовите потоци:

- Стриктно спазване на сключените договори с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- Приоритетно да се работи с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- Поддържане на по-високи нива на парични наличности и други.

Задълбочаващата се финансова криза в цял свят, неминуемо оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално - върху пазара на недвижими имоти. Засилващата се конкуренция бележи непрекъснат ръст. Наличието на много участници предполага предлагането на разнообразни условия за инвестиране и реализация на доход от вложенията им. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, са свързани с инвестирането в недвижими имоти – „Секторни рискове“:

- Спад на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Увеличаваща се конкуренция на пазара на недвижимости;
- Консолидация на пазара на недвижимости;
- Забава при придобиването на имоти;
- Намаление на ценовите нива на наемите;
- Зависимост от наемателите;
- Повишаване на лихвените проценти по заемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти и други.

#### **Ликвиден риск**

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите за Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници. При необходимост от външни източници Дружеството следва да се съобрази със специфичните ограничения, предвидени в ЗДСИЦ.

#### **Валутен риск**

Дружеството извършва сделки деноминирани в лева. Поради това, то не е изложено на валутен риск. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява като минимален.

### **V. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **1. Анализ на ликвидността**

Към 31 декември 2018 г. дружеството не разполага със средства по безсрочни депозити и в брой на каса.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството не притежава инвестиционни имоти.



Към 31 декември 2018 г. дружеството има текущи задължения в размер на 88 000 лева, формирани основно от задължения към персонал и осигурителни предприятия и доставчици.

Към 31 Декември 2018 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот на трети етаж от десететажна административна сграда в гр. Белене.

## **2. Анализ на капиталовите ресурси**

Към 31 декември 2018 г. основният капитал на дружеството е в размер на 650 000 лева и е изцяло внесен.

## **3. Анализ на резултатите от дейността**

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е загуба в размер на 68 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. Дружеството отчита приходи от продажба на имоти в размер на 151 хил. лв.

## **VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

На 01.02.2018 г. Дружеството сключва предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционен имот – етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, за 181 440 лв. с включен ДДС. Сумата е постъпила по разплащателната сметка на части /01.03.2018 г. – 40 хил. лв, 06.03.2018 г. – 40 хил. лв., 12.03.2018 г. – 101 хил.лв./ Дружеството прехвърля инвестиционния имот с Нотариален акт от 27.03.2018г.

На 05.02.2018г. Дружеството сключва предварителен договор за покупка на права за придобиване на недвижими имоти на обща стойност 717 хил.лв. Сумата се заплаща на части – 179 хил.лв. при сключване на предварителния договор и 538 хил. лв., при сключване на окончателния договор. Към 31.03.2018г са преведени от разплащателната сметка 137 хил. лв. на три транша. /14.03.2018 г. – 90 хил. лв., 21.03.2018 г. – 22 хил. лв. и 28.03.2018 г. - 25 хил.лв./.

## **VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ**

През 2019 г. дружеството ще продължи инвестиционната си политика в съответствие с поставените стратегически цели.

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизацията на недвижими имоти (закупуването или



изграждането на нови такива), приходите на „ФИНИ“ АД СИЦ се формират изцяло от продажбата или отдаването под наем на недвижими имоти.

Към 31.12.2018 г. Дружеството отчита приходи от продажба на имоти в размер на 151 хил. лв.

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

На 01.02.2018 г. Дружеството сключва предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционен имот – етаж от административна сграда, находяща се в гр. Белене, за 181 440 лв. с включен ДДС. Сумата е постъпила по разплащателната сметка на части /01.03.2018 г. – 40 хил. лв., 06.03.2018 г. – 40 хил. лв., 12.03.2018 г. – 101 хил.лв./. Дружеството прехвърля инвестиционния имот с Нотариален акт от 27.03.2018г.

На 05.02.2018г. Дружеството сключва предварителен договор за покупка на права за придобиване на недвижими имоти на обща стойност 717 хил.лв. Сумата се заплаща на части – 179 хил.лв. при сключване на предварителния договор и 538 хил. лв., при сключване на окончателния договор. Към 31.03.2018г са преведени от разплащателната сметка 137 хил. лв. на три транша. /14.03.2018 г. – 90 хил. лв., 21.03.2018 г. – 22 хил. лв. и 28.03.2018 г. - 25 хил.лв./.

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

През отчетния период, дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, в т.ч. не са отправяни предложения за сключване на такива сделки, както и не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. „ФИНИ“ АД СИЦ няма дъщерни дружества.

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

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

#### **XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА**

## **ЕМИТЕНТА И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

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

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

„ФИНИ“ АДСИЦ не притежава акции и други дялови участия към 31.12.2018 г. Към 31.12.2018 г. дружеството няма експозиция към държавния дълг и към гръцкия суверенен дълг. Дружеството не притежава ДЦК.

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

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

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

Към 31 Декември 2018 Дружеството няма задължения към финансови институции и изцяло е погасило задълженията си по главница и лихви по кредит от СИБАНК АД, предоставен за закупуване на инвестиционен имот на трети етаж от десететажна административна сграда в гр.Белене.

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

### **XV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, В КАЧЕСТВОТО МУ НА ЗАЕМОДАТЕЛ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ОТ ВСЯКАКЪВ ВИД, В ТОВА ЧИСЛО НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА, С ПОСОЧВАНЕ НА КОНКРЕТНИТЕ УСЛОВИЯ ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ПЛАЩАНЕ, И ЦЕЛТА, ЗА КОЯТО СА БИЛИ ОТПУСНАТИ**

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗДСИЦ, дружеството не може да предоставя заеми.

**XVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВОТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

За разглеждания период дружеството не е емитирало нови емисии ценни книжа.

**XVII. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ**

„ФИНИ“ АДСИЦ няма публикувани финансови прогнози.

**XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНЕТО ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ**

Честното и вярно представяне на информацията във финансовите отчети на ФИНИ АДСИЦ се гарантира от систематичното прилагане на счетоводни политики, на базата на текущо счетоводно отчитане, което е обект на система за вътрешен контрол.

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

На проведеното на 14.07.2018 г. Редовното годишно ОСА, бе избран регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2018 г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаващ, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006“ ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов.

**XIX. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ**

Към 31.12.2018 г. „ФИНИ“ АДСИЦ не разполага с парични средства.

**XX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА**

През разглеждания период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на Икономическа група Енемона.

**XXI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЛАТЕНИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

През 2018 г. членовете на СД не са получавали възнаграждение.

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

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

**XXIII. АКЦИИ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

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

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

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

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

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

**XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ**

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

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

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

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

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

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

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

На проведеното на 14.07.2018 г. Редовното годишно ОСА, бе избран регистриран одитор за извършване на независим финансов одит и заверка на годишния финансов отчет за 2018 г., а именно Даниел Христосков Иванов, регистриран одитор, притежаващ, дипл. № 0669 / 2010 г., чрез „БУЛДЕС 2006“ ООД, ЕИК 175070946, гр. София, ул. "Антим I", бл. 2, вх. Г, ап. 87, представлявано от Даниел Христосков Иванов. Достатъчната независимост е важен критерий за избора на одитор, като се прилага принципа за ротация.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на Дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление на „ФИНИ“ АДСИЦ през 2018 г.

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



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

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

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „ФЕНИ“ АД СИЦ е оповестило медията, чрез които разкрива регулираната информация, а именно: „Инвестор.БГ“ АД – страница - <http://www.investor.bg/bulletin>.

СД на „ФЕНИ“ АД СИЦ счита, че с дейността си през 2018 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, като всички акционери, включително и миноритарните, се третират равнопоставено.

Членовете на Съвета на директорите, включително независимият, са задължени незабавно да разкрият всеки конфликт на интереси, като този принцип е залегнал в Устава на „ФЕНИ“ АД СИЦ. Всеки потенциален конфликт на интереси, сделки и заеми на Компанията трябва да се разкриват и одобряват с Решение от проведено заседание на СД. На заседанията по възможност присъстват всички членове на СД, като 1/3 от тях са независими, както и Директора за връзки с инвеститорите.

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, както и се предоставят на КФН, БФБ-София АД и избраната медия. Акционерите са уведомявани за резултатите от Общото събрание чрез интернет и в съответните законоустановени срокове.

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

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

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на дружеството през 2018 година е била в съответствие с приетата „ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ“.



## ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

- I. СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО НЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ИЛИ ДРУГА ДЪРЖАВА ЧЛЕНКА, С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗЛИЧНИТЕ КЛАСОВЕ АКЦИИ, ПРАВАТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С ВСЕКИ ОТ КЛАСОВЕТЕ АКЦИИ, И ЧАСТТА ОТ ОБЩИЯ КАПИТАЛ, КОЯТО СЪСТАВЛЯВА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН КЛАС

Към 31.12.2018 г. основният капитал на „ФИНИ“ АДСИЦ възлиза на 650 000 лева. Неговата структура е, както следва:

Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции
1 Юридически лица	8	649 006
2 Физически лица	6	994
<b>ОБЩО</b>	<b>14</b>	<b>650 000</b>

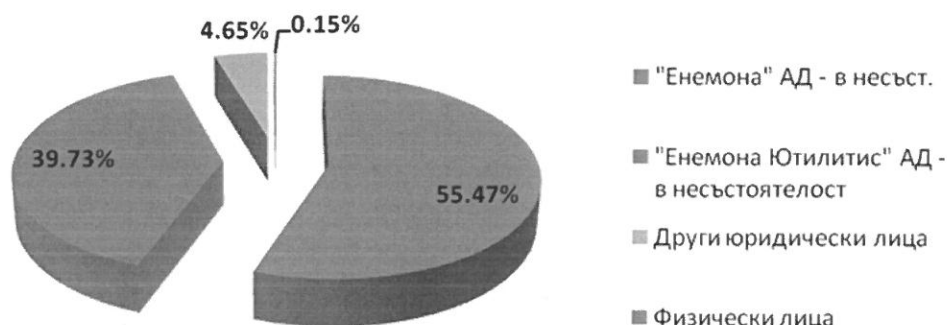
Всички акции са безналични, обикновени, с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка. ISIN кодът на емисията е **BG1100020079**.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия в Р. България или друга държава членка.

### Структура на капитала на Емитента към 31 декември 2018 г.



## Акционерна структура на ФИНИ АДСИЦ към 31.12.2018 г.



### II. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КАТО ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНЕТО НА ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПОЛУЧАВАНЕ НА ОДОБРЕНИЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ДРУГ АКЦИОНЕР

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът и други актове на дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

### III. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЯКОТО И НЕПРЯКОТО ПРИТЕЖАВАНЕ НА 5 НА СТО ИЛИ ПОВЕЧЕ ОТ ПРАВАТА НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, РАЗМЕРА НА ДЯЛОВОТО ИМ УЧАСТИЕ И НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ ПРИТЕЖАВАТ АКЦИИТЕ

Дялово участие във „ФИНИ“ АДСИЦ	Процент от капитала към 31.12.2018 г.	Процент от капитала към 31.12.2017 г.
ЕНЕМОНА АД	55.47	55.47
ЕНЕМОНА ЮТИЛИТИС АД	39.73	39.73

### IV. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС СПЕЦИАЛНИ КОНТРОЛНИ ПРАВА И ОПИСАНИЕ НА ТЕЗИ ПРАВА

**V. СИСТЕМАТА ЗА КОНТРОЛ ПРИ УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА ГЛАС В СЛУЧАИТЕ, КОГАТО СЛУЖИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА И НЕГОВИ АКЦИОНЕРИ И КОГАТО КОНТРОЛЪТ НЕ СЕ УПРАЖНЯВА НЕПОСРЕДСТВЕНО ОТ ТЯХ**

Дружеството няма системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

**VI. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРАВАТА НА ГЛАС, КАТО ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРАВАТА НА ГЛАС НА АКЦИОНЕРИТЕ С ОПРЕДЕЛЕН ПРОЦЕНТ ИЛИ БРОЙ ГЛАСОВЕ, КРАЕН СРОК ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВАТА НА ГЛАС ИЛИ СИСТЕМИ, ПРИ КОИТО СЪС СЪТРУДНИЧЕСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВИТЕ ПРАВА, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ, СА ОТДЕЛЕНИ ОТ ПРИТЕЖАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ**

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

**VII. СПОРАЗУМЕНИЯ МЕЖДУ АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО СА ИЗВЕСТНИ НА ДРУЖЕСТВОТО И КОИТО МОГАТ ДА ДОВЕДАТ ДО ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРЕХВЪРЛЯНЕТО НА АКЦИИ ИЛИ ПРАВОТО НА ГЛАС**

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**VIII. РАЗПОРЕДБИТЕ ОТНОСНО НАЗНАЧАВАНЕТО И ОСВОБОЖДАВАНЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО И ОТНОСНО ИЗВЪРШВАНЕТО НА ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПЪЛНЕНИЯ В УСТАВА**

Общото събрание изменя и допълва устава на Дружеството. Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

**Съвет на директорите. Мандат**

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат 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.

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.

### **Правомощия на Съвета на директорите**

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;

8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. изготвяне и внасяне за приемане от Общото събрание на предложение за избор на Одитен комитет на дружеството.
12. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ и инвестиционния посредник, с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

#### **IX. ПРАВОМОЩИЯТА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРАВОТО ДА ВЗЕМА РЕШЕНИЯ ЗА ИЗДАВАНЕ И ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

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

### **Компетентност на Общото събрание**

Общото събрание взема решения по следните въпроси:

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

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

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

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

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

- Х. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО, КОИТО ПОРАЖДАТ ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЯТ СЕ ИЛИ СЕ ПРЕКРАТЯВАТ ПОРАДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ТЪРГОВО ПРЕДЛАГАНЕ, И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ ТЯХ, ОСВЕН В СЛУЧАИТЕ КОГАТО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ МОЖЕ ДА ПРИЧИНИ СЕРИОЗНИ ВРЕДИ НА ДРУЖЕСТВОТО; ИЗКЛЮЧЕНИЕТО ПО ПРЕХОДНОТО ИЗРЕЧЕНИЕ НЕ СЕ ПРИЛАГА В СЛУЧАИТЕ, КОГАТО ДРУЖЕСТВОТО Е ДЛЪЖНО ДА РАЗКРИЕ ИНФОРМАЦИЯТА ПО СИЛАТА НА ЗАКОНА**



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

**XI. СПОРАЗУМЕНИЯ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И УПРАВИТЕЛНИТЕ МУ ОРГАНИ ИЛИ СЛУЖИТЕЛИ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ПРИ НАПУСКАНЕ ИЛИ УВОЛНЕНИЕ БЕЗ ПРАВНО ОСНОВАНИЕ ИЛИ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ТРУДОВИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ ПО ПРИЧИНИ, СВЪРЗАНИ С ТЪРГОВО ПРЕДЛАГАНЕ**

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

Изпълнителен директор: .....

  
07.03.2019



/ТФЕЦ НИКОПОЛ ЕАД чрез Богдан Дичев Прокопиев/