

„Фонд Имоти“ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2013 Г.

ИЗГОТВЕН НА 27.01.2014 Г., ГР. СОФИЯ

София, 2014 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	3
2	СТРУКТУРА НА ПОРТФЕЙЛ ИНВЕСТИЦИИ	4
3	ЗНАЧИМИ СДЕЛКИ ЗА СЪОТВЕТНОТО ТРИМЕСЕЧИЕ И ЗА ГОДИНАТА	4
4	ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ ЗА СЛЕДВАЩОТО ТРИМЕСЕЧИЕ	5
5	СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	7
6	ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ.....	8

1 Обща информация

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището и адресът на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Младост“, бул „Цариградско шосе“ № 159.

Телефони : 02/962-54-05; Факс : 02/962-53-88 ; интернет страница: www.fundestates.bg; e-mail: office@fundestates.bg

Към датата на подаване на отчета Дружеството няма открити клонове.

Предметът на дейност на дружеството обхваща: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последваща продажба.

Първоначално дружеството бе учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. бе решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Към 31.12.2013год. Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор, самостоятелно, или и заедно от другите двама членове на Съвета на директорите – „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано от Димитър Димитров и Добромир Стефанов Андонов, вписан като независим член на Съвета на директорите на 12.07.2013 г., въз основа на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 01.07.2013г.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към настоящия момент членове на СД са следните лица:

- ▶ „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Димитър Димитров;
- ▶ Добромир Стефанов Андонов;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

- А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;
- Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;
- В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Капиталът на дружеството е в размер на 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

2 Структура на портфейл инвестиции

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

Обект	Местоположение	УПИ в кв.м.	РЗП в кв.м.
Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле	5 443	0
Боровец	К.к. Боровец	9 002	20 164
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост	6 391	35 079
Общо		20 886	55 243
Заетост на търговските площи		0,00 %	0,00 %
Дял на отдадените под наем площи		0,00 %	0,00 %
Дял на площите по предстоящи продажби		0.00 %	0.00 %

ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	ЗАСТРОЕНА площ в Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА площ в Кв.м.
БенчМарк Бизнес Център	3 697.78	57.86%	35 079
Ексклузив Ски и Спа Резорт	1 928.58	21.42%	20 164

	Нетекущи ИМСО и инвестиционни имоти
	'000 лв
Начално салдо 1 Януари 2013 г.	77 125
Новопридобити активи	582
Продадени инвестиционни имоти	(14 035)
Инвестиционни имоти към 31.12.2013 г. преди преоценка	63 672
Преоценки на инвестиционни имоти	(27)
Инвестиционни имоти към 31.12.2013 г. след преоценка	63 645
Земи (инвестиционни имоти)	9 875
Завършени обекти – сгради	46 006
Инвестиционни проекти в процес на изграждане	7 764
Към 31.12.2013	63 645

3 Значими сделки за съответното тримесечие

На 04.06.2013г., при осъществяване на обичайната търговска дейност на „Фонд Имоти“ АДСИЦ и на основание чл. 114, ал.9, т. 1 и ал. 10 от ЗППЦК, Фонд Имоти АДСИЦ сключи окончателен договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт, с който продаде на Европейския Съюз собствения на Дружеството недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Г. С. Раковски“ № 124. Общата стойност на сделката възлиза на EUR 8 200 000 (осем милиона и двеста хиляди евро) и включва продажната цена имота в размер на EUR 7 400 000 (седем милиона и четиристотин хиляди евро) и цената за обзавеждане на помещенията в сградата в размер на EUR 800 000 (осемстотин хиляди евро). Получената сума бе използвана за погасяване на част от задълженията съгласно Договорите за банков кредит, сключени с Национална банка на Гърция (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон и с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД.

Влияние на приключилите сделки върху финансовия резултат на Дружеството:

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за знаменател е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

Определяне на нетната печалба за разпределение	31.12. 2013	31.12. 2012
Нетен резултат по Отчета за доходите	(717)	(2 283)
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	27	45
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти		
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	27	45
- печалби/загуби от продажби на недвижими имоти	2 188	
- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти	4 254	
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	1 376	(2 238)
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
Основен доход на акция (лева за акция)	0.05882	(0.0957)
Нетна стойност на активите на една акция	0.7408	0.7714

4 Предвиждано развитие

Фонд Имоти АДСИЦ ще продължи да развива проекта, находящ се на бул. Цариградско шосе.

БЕНЧМАРК БИЗНЕС ЦЕНТЪР

През март 2006 г. Фонд Имоти сключи договор и придоби урегулиран поземлен имот в София, на бул. Цариградско шосе, срещу METRO Cash&Carry и между Best Western Hotel Expo и шоурум Toyota с площ от 6 391 кв.м. В изпълнение на инвестиционния план на дружеството върху него е построен търговски център с офис сграда, чийто помещения впоследствие ще бъдат отдавани под наем или продадени. Стойността на проекта се оценява в границите около 24 млн. евро.

Сградата има 2 етажа търговски площи, 14 етажа офис площи и две подземни нива (подземен паркинг) с 390 паркоместа. Общата разгърната застроена площ е 35 079,27 кв.м.

Прогнозата за дейността на Фонд Имоти и за очаквания финансов резултат е направена на базата на задълбочен анализ на възможностите за експлоатация на имота. С тази цел са разработени три основни инвестиционни варианта: Първи вариант - продажба на всички офис площи и отдаване под наем на търговските площи. Втори вариант - частична продажба на 50% от офис площите и отдаване под наем на

непродадените, както и на всички търговски площи.
Трети вариант - отдаване под наем на всички офис и търговски площи.

Към настоящия момент сградата е напълно завършена и има Акт 16.



ЕКСКЛУЗИВ СКИ И СПА РЕЗОРТ

През април 2006 г. Фонд Имоти закупи парцел с площ 9 002 кв.м. в курортен комплекс Боровец. Парцелът е със съществуващ ПУП (подробен устройствен план) и е изключен от горски фонд. Намира се на 800 м от центъра на Боровец, в непосредствена близост до главния път София-Самоков-Боровец-Костенец-Пловдив.

Плановете на мениджмънта на Фонд Имоти са за изграждане на апартаментен хотел и последваща продажба на апартаментите. Хотелът ще носи името Exclusive Ski & SPA Resort.

Разгърнатата застроена площ на сградата ще бъде 19 628.24 кв.м. Ще се състои от четири основни секции, с по шест жилищни етажа всяка, партерен етаж с търговски площи и подземен етаж с паркинг и обществени зони. Апартаментите са общо 217 и са от няколко типа: студиа, двустайни и мезонети. В хотела ще има СПА център, конферентна зала, магазини, ресторант и бар.

Целта на проекта е генерирането на доход от управление на хотелска част и продажба на апартаменти. Стойността на проекта е 11 млн. евро и ще бъде финансиран със собствени средства от последното увеличение на капитала на Фонд Имоти, с банкови кредити и от продажбата на апартаменти в процеса на строителство.

Към настоящия момент Ексклузив Ски и Спа резорт е на следната степен на завършеност:

Тяло Д – акт 14 за завършен груб строеж.

Тяло С – акт 14 за завършен груб строеж.

Тяло Б – акт 14 за завършен груб строеж.

Тяло А – акт 14 за завършен груб строеж.

Към настоящия момент за строежа е издаден акт образец 10 за временно преустановяване на строителството. Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проектът да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства, независимо от осигуреното финансиране. При подобряване на конюнктурата на

пазара ще се вземе решение за довършването на строителството и за какво ще бъде предназначен – управление или продажба.



5 Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

5.1.1 Сделки с ключов управленски персонал

	31.12. 2013 '000 лв	31.12. 2012 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	8
- разходи за социални осигуровки	2	3
Общо	9	11

5.1.2 Салда

	31.12. 2013 '000 лв	31.12. 2012 '000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	-	-

Взаимоотношенията между „Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество.

Срокът на договора с обслужващото дружество е 7(седем) години, считано от 11.07.2006 г. На 04.04.2012г. „БенчМарк Груп“ АД депозира предизвестие за едностранно прекратяване на договора за обслужване, което изтече на 03.05.2012г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ е в процес на избор на ново обслужващо дружество, след което ще бъде поискана замяна на обслужващото дружество по предвидения ред.

6 Друга информация

6.1. Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството;

6.2. Няма настъпили промени в икономическата група, от която е част Дружеството;

6.3. Няма извършени организационни промени за разглеждания период в рамките на Дружеството, като преобразуване, продажба, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;

6.4. Няма становище от страна на управителния орган на Дружеството за публикуване и реализация на прогноза за резултатите от текущата финансова година;

6.5. Лицата, които притежават пряко и непряко над 5 % от капитала на дружеството са:

- Веселин Генчев – 2 404 096 бр. – 10,28 %;
- Любомир Николаев Бояджиев – 1 282 721 бр. – 5,48%.

6.6. Следните членове на Съвета на директорите на Фонд Имоти АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 31.12.2013 г.:

- Веселин Димитров Генчев – 2 404 096 бр. – 10,28 % от капитала на дружеството
- Димитър Илиев Димитров – представител на В и В Интернешънъл ООД – 21 810 бр. – 0,09 % от капитала на дружеството.

6.7. Няма информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер 10 на сто от собствения капитал на Дружеството;

6.8. Има информация за предоставени или получени заеми, гаранции или поемане на задължения.

I. На 08.07.2008 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит с НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), дружество, регистрирано съгласно законодателството на Република Гърция, със седалище в град Атина, ул. ЕОЛУ 86, ЧРЕЗ КЛОНА МУ В ЛОНДОН, регистриран под № FC 4265, със седалище и адрес 75 King William Street, EC4N

7ВЕ, Лондон Великобритания (наричано по-долу НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон), с цел на кредита: финансиране и рефинансиране, без финансиране на ДДС, изграждането на следните Проекти: Изграждане и въвеждане в експлоатация на търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. Цариградско шосе в гр. София, местност Караулката; Изграждане и въвеждане в експлоатация на офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. Раковски в гр. София, местност Центъра; Изграждане и въвеждане в експлоатация на Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец и при следните параметри:

1. Размер на кредита: до EUR 25 000 000 (двадесет и пет милиона евро).

2. Период на усвояване: Кредитът се усвоява по разплащателната сметка в срок до 24 месеца от подписване на договора или до 08.07.2010 г. включително, съгласно схема, определена в договора за всеки един от финансираните проекти.

3. Срок за издължаване: Предоставеният кредит следва да бъде издължен в срок до осем години от датата на първо усвояване на суми, съгласно погасителен план, определен в договора за всеки един от финансираните проекти.

4. Обезпечения по кредита:

4.1. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“, местност „Цариградско шосе - Караулката“, УПИ III-419, 712, от кв. 1 по плана на гр. София.

4.2. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в гр. София, ул. „Раковски“, местност „Центъра“, УПИ I-3, от кв. 407 по плана на гр. София.

4.3. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в к. к. „Боровец“, община Самоков, представляващ поземлен имот с идентификатор 65231.920.286, съгласно кадастралната карта на гр. Самоков.

4.4. Особен залог върху следното имущество на „Фонд Имоти“ АДСИЦ: бъдещи машини, съоръжения, оборудване, стопански инвентар и други ДМА; настоящи и бъдещи вземания по всички банкови сметки и депозити; бъдещи вземания към клиенти по Договори за наем и/или продажба на обекти от сградите по проектите финансирани с кредита; вземанията по всички договори, свързани с изпълнението на Проектите, финансирани с кредита; настоящи и бъдещи вземания по банкови гаранции за добро изпълнение; вземания по застрахователните полици, сключени при условията на Договора за кредит.

II. На 08.07.2008 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит, предоставен за ползване от „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД с цел на кредита: за оборотни средства, в режим на кредитна линия за плащане на Данък добавена стойност, дължим за облагаеми доставки и ползвани услуги, извършвани във връзка с изграждането на обектите, финансирани по точка първа и при следните параметри:

1. Размер на кредита: до EUR 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди евро).

2. Период на усвояване: Усвояването и ползването на суми по кредита под формата на кредитна линия се извършва в срок до 24 месеца от подписване на договора и едновременно с усвояване на средства по Договор за банков кредит по точка първа, придружено със съответните разходооправдателни документи и в срок до 07 Януари 2011 г.

3. Срок за издължаване: Предоставеният кредит следва да бъде издължен със суми от възстановен данък добавена стойност или други постъпления в срок до 07 Януари 2011 г. и съгласно погасителен план, определен в договора за кредитна линия.

4. Обезпечения по кредита:

4.1. Втора по ред (след ипотека в полза на НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон) Договорна ипотека на недвижимите имоти по т. I, т. 4.1, т. 4.2 и т. 4.3 по -горе.

4.2. Особен залог върху следното имущество на „Фонд Имоти“ АДСИЦ: вземания по възстановени суми по ДДС, постъпващи по разплащателни сметки, както и на всички вземания по разплащателни сметки на дружеството.

При осъществяване и за финансиране на обичайната си търговска дейност, при условията на чл. 41, ал. 6 и ал.7 във връзка с чл.40, ал.3, т. 6 и чл.14, ал.2, буква „б“, предложение второ от Устава на дружеството и на основание чл. 114, ал.8, т. 1 и ал. 9 от ЗППЦК, през месец август 2011 г. бяха сключени Допълнителни споразумения към Договорите за банков кредит от 08.07.2008 г. с НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, КЛОН ЛОНДОН (NATIONAL BANK OF GREECE), и с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, с цел реструктуриране на предоставения инвестиционен кредит.

При осъществяване и за финансиране на обичайната си търговска дейност, при условията на чл. 41, ал. 6 и ал.7 във връзка с чл.40, ал.3, т. 6 и чл.14, ал.2, буква „б“, предложение второ от Устава на дружеството и на основание чл. 114, ал.8, т. 1 и ал. 9 от ЗППЦК, през месец ноември 2013г. бяха сключени Допълнителни споразумения към Договорите за банков кредит от 08.07.2008 г. с НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, КЛОН ЛОНДОН (NATIONAL BANK OF GREECE) и с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, с цел удължаване срока на издължаване на кредита до 31.12.2013г.

27.01.2014 г., гр. София

Ръководител: _____

В. Генчев - Изп. директор

