

„Фонд Имоти“ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2014 Г.

ИЗГОТВЕН НА 27.01.2015 Г., ГР. СОФИЯ

София, 2015 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..... | 7 |

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.

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

| Обект | Местоположение | УПИ в кв.м. | РЗП в кв.м. |
|---|-------------------------------|-------------|----------------|
| 39.2349 % ид. части от УПИ II-26, квартал № 23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873 кв. м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив | Град Пловдив, р-н Гладно поле | 5 443 | 0 |
| Ексклузив Ски и Спа Резорт - Боровец | К.к. Боровец | 9 002 | 20 164 |
| Търговска и офис сграда, Цариградско шосе 159 | Град София, р-н Младост | 6 391 | 35 079 |
| Общо | | | 55 243 |
| Заетост на търговските площи | | | 0,00 % |
| Дял на отдадените под наем площи | | | 63,50 % |
| Дял на площите по предстоящи продажби | | | 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 към 1 Януари 2014 г. | 63 645 |
| Новопридобити активи | - |
| Отписани инвестиционни имоти | (44 924) |
| Преоценки на инвестиционни имоти през периода | (8 266) |
| Инвестиционни имоти към 31.12.2014 г., в т.ч.: | 10 455 |
| Земи (инвестиционни имоти) | 2 691 |
| Инвестиционни проекти в процес на изграждане* | 7 764 |
| Към 31.12.2014г. | 10 455 |

3 Значими сделки за съответното тримесечие

През отчетния период, при осъществяване на обичайната си търговска дейност, Дружеството сключи Договор за лизинг за собствения си недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи „БенчМарк Бизнес Център“ и договори за преотдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингополучател) е „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 203009202. Договорът за лизинг се сключи за срок от 10 /десет/ години, при цена за придобиване собствеността върху Имота в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/

Евро, без ДДС. Лизингополучателят има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички дължими по договора суми. Лихвата по Договора е в размер на тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Тримесечният EURIBOR се определя на база официално публикувания на страниците на Ройтерс в 11:00 часа Greenwich Mean Time на последния работен ден на всеки месец и важи за целия следващ месец. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата на която Лизингополучателят получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него, но не по-късно от 01.06.2015г. В резултат на тази сделка в отчета на Дружеството е отчетен финансов актив - вземане по лизинг - в размер на 44 984 хил.лв., от които текущи 802 хил.лв., и нетекущи 44 182 хил.лв.

Финансовите отчети на дружеството се изготвят на база Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС). В съответствие с тези стандарти, лизингов договор, при който по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден актив, се третира като финансов лизинг, независимо от това дали правото на собственост се прехвърля. Активът, предмет на договора, се отписва от отчета на лизингодателя, като на негово място възниква вземане в размер на по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на актива или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Впоследствие получените лизингови плащания се разпределят между финансов приход и намаление на непогасеното вземане по финансов лизинг.

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. 2014 | 31.12. 2013 |
|--|------------------------|------------------------|
| Нетен резултат по Отчета за доходите | (8 931) | (717) |
| Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ | 8 266 | 27 |
| - намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти | - | - |
| - увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти | 8 266 | 27 |
| - печалби/загуби от продажби на недвижими имоти | 60 | 2 188 |
| - разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти | (9 802) | 4 254 |
| Нетна печалба, подлежаща на разпределение | (10 527) | 1 376 |
| Среднопретеглен брой акции | 23 395 | 23 395 |
| Основен доход на акция (лева за акция) | (0.44997) | 0.05882 |
| Нетна стойност на активите на една акция | 0.3590 | 0.7408 |

Съгласно разпоредбата на Чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от

печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същия закон и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

При определяне на печалбата на Фонд Имоти АДСИЦ съгласно цитираните нормативни разпоредби, чистата стойност на имуществото на Дружеството, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав, с оглед на което Дружеството нямаше право да разпредели така изчислената печалба за 2013 год. като дивидент.

4 Предвиждано развитие

ЕКСЛУЗИВ 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.

Плановите 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 степен на завършеност 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. 2014 | 31.12. 2013 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | '000 лв | '000 лв |
| Краткосрочни възнаграждения | | |
| - заплати | 7 | 7 |
| - разходи за социални осигуровки | 2 | 2 |
| Общо | 9 | 9 |

5.1.2 Салда

| | 31.12. 2014 | 31.12. 2013 |
|------------------------|----------------|----------------|
| | '000 лв | '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.

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. При осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, на основание чл. 114, ал.9, т. 1 и ал. 10 от ЗППЦК, през месец ноември 2014г. бяха сключени Договор за лизинг и договори за преотдаване под наем на обекти от собствения на Дружеството недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи: „БенчМарк Бизнес Център“. Няма други 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 (съгласно книга на акционерите към 31.12.2014год.) :

- Веселин Генчев – 1 609 135 бр. – 6,88 %;
- Любомир Николаев Бояджиев – 1 249 586 бр. – 5,34%.

6.6. Следните членове на Съвета на директорите на Фонд Имоти АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 31.12.2014 г.:

- Веселин Димитров Генчев – 1 609 135 бр. – 6,88 % 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 7BE, 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.

С Допълнително споразумение от 11.08.2011 г. е удължен срокът за усвояване на средства по проект „Раковска“ до 30.11.2011 г., както и срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 30.11.2011 г.
- за частта на заема за проект „Раковска“ – до 31.12.2011 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 30.06.2012 г.

С Допълнително споразумение от 28.09.2012 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 31.01.2013 г.
- за частта на заема за проект „Раковска“ – до 31.12.2012 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 31.01.2013 г.

С Допълнително споразумение от 15.11.2013 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 31.12.2013 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 31.12.2013 г.

Частта по заема за проект „Раковска“ е изцяло погасена.

С Допълнително споразумение от 22.05.2014 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 30.06.2014 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 30.06.2014 г.

С Допълнително споразумение от 29.09.2014 г. срокът за погасяване на заема се удължава до 31.10.2024год., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец ноември 2015 год. до месец октомври 2024 год. Лихвата по заема остава без промяна - в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта. Постигнато бе споразумение с банката-кредитор за сторниране под условие на начислените надбавки за просрочие, като същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договора за кредит.

На 19.12.2014 год. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014год. Националната банка на Гърция, клон Лондон е прехвърлила в полза на ОББ АД всички свои вземания и права по Договора за кредит от 08.07.2008 год.

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.

С Допълнително споразумение от 11.08.2011 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.12.2011 г.

С Допълнително споразумение от 28.09.2012 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.01.2013 г.

С Допълнително споразумение от 15.11.2013 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.12.2013 г.

С Допълнително споразумение от 22.05.2014 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 30.06.2014 г.

Усвояването по заемите е осъществено на траншове след представяне на разходооправдателни документи по проектите в определените размери. Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта.

С Допълнително споразумение от 29.09.2014 г. срокът за погасяване на заема се удължава до 31.10.2024год., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец ноември 2015 год. до месец октомври 2024 год. Лихвата по заема остава без промяна - в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта. Постигнато бе споразумение с банката-кредитор за сторниране под условие на начислените надбавки за просрочие, като същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договора за кредит.

27.01.2015 г., гр. София

Ръководител: _____

В. Генчев - Изп. директор

