

ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „Фонд Имоти“ АДСИЦ

ПРЕЗ 2013 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1.	ПРАВНА РАМКА, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПРОВЕДЕНИ ОСА.....	3
2.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	4
2.1.	Информация относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. ...	4
2.2.	Информация относно притежавани, прехвърляни акции на Дружеството от членове на Съвета на директорите.	4
2.3.	Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции от капитала на Дружеството.....	4
3.	ПОРТФЕЙЛ ИНВЕСТИЦИИ.....	5
3.1.	Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 31.12.2013 г.	5
3.2.	Стойност на инвестиционните имоти.....	5
4.	ИЗЛОЖЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ	6
5.	ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	8
6.	ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ.....	8
7.	ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	8
7.1.	БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София (Акт 16)	8
7.2.	Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец (в процес на реализация)	9
7.3.	Офис и търговски център, ул. „Г. С. Раковски“, гр. София (реализиран)	9
8.	ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	9
9.	СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	10
	Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите.	10
	Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.	10
9.1.	Сделки с ключов управленски персонал.....	10
9.2.	Сделки с обслужващо дружество.....	10
10.	ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ.....	10
11.	ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ	10
12.	ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ.....	10
13.	ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО.....	14

1. ПРАВНА РАМКА, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПРОВЕДЕНИ ОСА

„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.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и притежава разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ №746-ДСИЦ от 13.10.2004 г.

Телефони : 02/962 5405; Факс : 02/962 5388; e-mail: fund_estates@benchmark.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 е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. и приети промени в Устава на Дружеството е взето решение съществуването на Дружеството да не бъде обвързано със срок.

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.

Първоначално капиталът на Дружеството е 500 000 лева, който след задължителното първоначално увеличение достигна 650 000 лева. През 2005 г. е проведено последващо увеличение на капитала на дружеството на 7 800 000 лева. Към месец март 2006 г. е вписано и последното увеличение на капитала на дружеството от 7 800 000 лева на 23 394 706 лева. Капиталът е разпределен в 23 394 706 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност от 1 лев.

На проведеното на 01.07.2013 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ по точка шест от дневния ред: „Приемане на решение относно разпределяне на печалбата за 2010г., за 2011г. и за 2012г.“, бяха взети следните решения от общото събрание:

„Поради отчетения отрицателен финансов резултат от дейността на Дружеството за финансовата 2010 г. в размер 1 052 270.63 (един милион петдесет и две хиляди двеста и седемдесет лева и шестдесет и три стотинки) лева, да не бъде разпределяна печалба за 2010 г. Реализираната за 2010 г. загуба от дейността на дружеството, да бъде покрита със средства от Премийния резерв на Дружеството, чийто общ размер възлиза на 3 053 407, 87 (три милиона петдесет и три хиляди триста четиристотин и седем лева и осемдесет и седем стотинки) лева, в резултат на което средствата в Премийния резерв ще бъдат в размер на 2 001 137, 24 (два милиона и една хиляди сто тридесет и седем лева и двадесет и четири стотинки) лева.

Поради отчетения отрицателен финансов резултат от дейността на Дружеството за финансовата 2011 г. в размер на 7 404 554.50 лева, да не бъде разпределяна печалба за 2011 г.

Поради отчетения отрицателен финансов резултат от дейността на Дружеството за финансовата 2012 г. в размер на 2 283 228, 35 лева, да не бъде разпределяна печалба за 2012 г.“

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор - самостоятелно, или 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 датата на съставяне на отчета 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.

2.1. Информация относно възнагажденията на членовете на Съвета на директорите.

За изминалата 2013 г. членовете на Съвета на директорите са получили следните възнагаждания:

- ▶ Веселин Димитров Генчев е получил общо възнагаждение в размер на 7080.00 лева;

2.2. Информация относно притежавани, прехвърляни акции на Дружеството от членове на Съвета на директорите.

Към 31.12.2013 г. членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции, изразени в проценти от капитала на Дружеството:

- ▶ Веселин Димитров Генчев – 10,28 % или 2 404 096 броя акции;
- ▶ Димитър Илиев Димитров, представител на „В и В Интернешънъл“ ООД – 0.09% или 21 810 броя акции.

2.3. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции от капитала на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не се ползват със специални привилегии за придобиване на акции от капитала на Дружеството.

През изминалата 2013 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон

3. ПОРТФЕЙЛ ИНВЕСТИЦИИ

Към края на 2013 г. стойността на портфейла инвестиционни имоти възлиза на 63 645 хил. лева. Стойността на направените нови инвестиции в строителство на недвижими имоти за 2013 година е 490 хил.лв.

3.1. Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 31.12.2013 г.

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		20 836	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 %

3.2. Стойност на инвестиционните имоти

	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 31.12.2013г.	63 645

*Инвестиционните проекти в процес на изграждане са представени подробно по-долу.

Инвестиционните имоти, представляващи земя и сграда, са представени във финансовите отчети на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

ОБЕКТ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле
Боровец	К.к. Боровец
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост
ПЛОЩ НА ОБЕКТТЕ	КВ.М.
Търговски център - Пловдив	5443
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391

ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ в Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.
Цариградско шосе	3 697.78	57.86%	35 079
Боровец	1 928.58	21.42%	20 164

ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ (В ХИЛ. ЛЕВА).

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	ИНВЕСТИРАНИ ДО 31.12.2012	ИНВЕСТИРАНИ ПРЕЗ 2013	КАПИТАЛИЗИРАНИ	НАПРАВЕНИ	БЪДЕЩИ
					ЛИХВИ	ИНВЕСТИЦИИ	
					ИНВЕСТИЦИОНЕН	ДО	ИНВЕСТИЦИИ
					КРЕДИТ ПРЕЗ 2013	31.12.2013	ИНВЕСТИЦИИ
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	7 570	0	194	7 764	11 625
Общо за всички проекти		19 117	7 570	0	194	7 764	11 625

Завършени обекти – сгради в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА	НАПРАВЕНИ	СТОЙНОСТ НА
		ПРЕДИ ПРЕОЦЕНКА	ПРЕОЦЕНКИ КЪМ 31.12.2013	ЗАВЪРШЕНИЯ ОБЕКТ КЪМ 31.12.2013
проект Цариградско шосе - Караулката	Завършена сграда с разр. за ползване	46 009	(3)	46 006
Общо		46 009	(3)	46 006

Преоценка в хиляди лева към 31.12.2013 г. по обекти:

инвестиционен обект	стойност	преоценка	стойност
	преди преоценка		след преоценка
БенчМарк Бизнес Център, бул. Цариградско шосе - земя	5 221	(4)	5 217
БенчМарк Бизнес Център, бул. Цариградско шосе - сграда	46 009	(3)	46 006
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец	4 502	(20)	4 482
Общо	55 732	(27)	55 705

Дейността на Дружеството през 2014 г. ще бъде в две направления:

- ▶ развитие на текущите проекти;
- ▶ последващата им реализация.

4. ИЗЛОЖЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ

ЛИКВИДНОСТ

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – трудностите, с които може да се сблъска Дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и дългите

срокове по прехвърлянето им. При необходимост от продажба на активите в кратки срокове съществува риск Дружеството да не продаде активите си на справедлива пазарна цена. Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори Дружество осъществява прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация.

Ликвиден риск носи и несигурността за развито пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София“ АД.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталовите разходи на Дружеството към момента на изготвяне на отчета са предимно от набрания капитал и привлечени средства по кредитна линия. Настъпилата през 2008 г. глобална финансова криза се отрази и на пазара на недвижими имоти в България. Ваканционните имоти пострадаха най-много – както морските, така и планинските. Те се намират в най-дълбока рецесия, затова възстановяването им ще бъде най-бавно и трудно. При наемите на офис сгради положението е подобно, заради прекалено голямото предлагане и пониженото търсене. Усвояването на офис площи в София през 2009 г. възлиза на малко под 80 хил. кв. метра, което е по-малко от половината усвоени площи през 2007 г. Наемите на първокласни офиси в София бележат значителен спад през 2009 г. от 11%. Най-малко засегнат е жилищният пазар и по-точно една малка част, която е сегментът на лукс имоти. АДСИЦ все още продължават да бъдат най-активните играчи на имотния пазар.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

А) Приходи от основната дейност – за изминалата 2013 г. Дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 16 263 хил. лева, както следва:

- ▶ приходи от продажба на инвестиционни имоти - 16 083 хил. лева;
- ▶ други приходи – 180 хил. лева

Б) Печалба/загуба от основната дейност – към 31.12.2013год. „Фонд Имоти“ АДСИЦ реализи загуба от основната дейност в размер на 717 хил. лв., която е формирана от:

- ▶ отчетна стойност на продадените инвестиционни имоти – 14 035 хил. лева;
- ▶ разходи за дейността – 1 282 хил. лева;
- ▶ разходи за лихви – 1 634 хил. лева;
- ▶ други финансови разходи – 2 хил. лева;
- ▶ загуба от обезценка на недвижими имоти – 27 хил. лева.

В) Информация за придобитите недвижими имоти – към датата на изготвяне на настоящия отчет „Фонд Имоти“ АДСИЦ има придобит инвестиционен имот в гр. София, местността „Караулката – Цариградско шосе“ като проектът бе за изграждане на модерна бизнес-административна сграда. Придобит е инвестиционен имот в к.к. Боровец за изграждане на хотелски комплекс.

Г) Нетна печалба/загуба от дейността – това е резултатът от дейността след данъци. Към датата на изготвяне на отчета Дружеството е реализирало загуба в размер на 717 хил. лева;

Д) Нетна стойност на активите на акция – нетната стойност на активите на акция се получава като стойността на нетните активи се раздели на броя издадени акции. Нетните активи на Дружеството представляват разликата между активите по баланс и неговите задължения. Към 31.12.2013 г. нетната стойност на активите на акция е 0.7408 лева.

Е) Сума на активите/нетни активи – към 31.12.2013 г. сумата на активите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е 63 645 хил. лева. Дружеството има задължения в размер на 46 496 хил. лева, и нетни активи в размер на 17 330 хил. лева.

Ж) Съществени сделки през изминалата 2013 г.

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).

На Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ не са известни важни предстоящи събития или рискове, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние на Дружеството или върху резултатите от дейността му.

5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

От датата на годишния финансов отчет до датата на настоящия доклад не са настъпвали важни събития в развитието на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, а именно: Дружеството не е било преобразувано или консолидирано, не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, няма дъщерни дружества, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност, срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност, предметът му на дейност не е претърпял никакви промени.

6. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Към момента на изготвяне на доклада за дейността „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е извършвало научни изследвания и разработки.

7. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През текущата 2014 г. и следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

- ▶ Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- ▶ Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Очакванията за бъдещото развитие на Дружеството са свързани с инвестиционните проекти, които предстои да реализира или са в процес на реализация, а именно:

7.1. БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София (Акт 16)

Върху придобития от Дружество през м. март 2006 г. парцел е изграден съвременен административен и търговски център с магазини, офиси и подземен паркинг с обща РЗП 35 079 кв.м.

Плановите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ са да отдава под наем всички площи в центъра.

Като възможност съществува и продажбата на проекта като цяло.

7.2. Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец (в процес на реализация)

Към момента на изготвяне на настоящия отчет е завършен грубият строеж на проекта и е издаден Акт 14. Общата площ на хотела е 19 628 кв.м., като всичките 217 апартамента и 67 подземни паркоместа са предвидени за продажба, а обществените площи – ресторант, лоби бар, спа център и т. н., ще бъдат управлявани от мениджърска компания.

Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проекта 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. Към момента се търси реализация на проекта в посока продажба (дори под себестойност).

До момента направените инвестиционни разходи в този проект възлизат на 7 764 хил. лева.

7.3. Офис и търговски център, ул. „Г. С. Раковски“, гр. София (реализиран)

През м. февруари 2007 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ придоби недвижим имот, находящ се в идеалния център на столицата, с площ на терена 450 кв.м.

Дружеството изгради търговско-административна сграда с площ от 4538 кв.м. с офиси клас „А“, търговска част и подземен паркинг.

Във връзка с осъществяване обичайната дейност на Дружеството, на 12.02.2013г. бе издадено Разрешение за ползване №СТ-05-254/12.02.2013 г., с което се разреши ползването на:

„ОФИС СГРАДА С МАГАЗИНИ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ“;

„ВЪНШНО ТОПЛОЗАХРАНВАНЕ И АБОНАТНА СТАНЦИЯ НА ОФИС СГРАДА С МАГАЗИНИ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ“, находящи се в УПИ I-3, кв. 407, местн. „ЦГЧ-Зона Г6“, по плана на гр. София, с административен адрес улица „Г. С. Раковски“ № 124;

„ВЪНШНО ЕЛЕКТРОЗАХРАНВАНЕ НА ТЪРГОВСКО-АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА-ШАХТОВ ТРАФОПОСТ 800kVа, КАБЕЛИ СрН 10kV И КАБЕЛИ НН 1kV“, находящ се в в УПИ I-3, кв. 407, местн. „ЦГЧ-Зона Г6“, по плана на гр. София, с административен адрес улица „Г. С. Раковски“ № 124 и преминаващ по улица – общинска собственост.

На 04.06.2013г. 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).

8. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Първата сделка с акции на Дружеството е сключена на 29.11.2004 г. при цена 1,07 лева за една акция, а към момента на изготвяне на доклада – на 17.02.2014 г., цената на една акция е 0,043 лева (бюлетин на БФБ).

9. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

9.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

9.2. Сделки с обслужващо дружество

обем на сделки	2013	2012
по договор с обслужващо дружество	-	3
по договор за наем на офис помещение	6	6
Салдо към 31.12.2012	2013	2012
по договор с обслужващо дружество	3	3
по договор за наем на офис помещение	16	8

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.

10. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

Съгласно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление във „Фонд Имоти“ АДСИЦ е приета стратегия за защита на миноритарните акционери в Дружеството. Към 31.12.2013 капиталът на Дружеството е разпределен между 534 физически лица и 55 юридически лица. Над 5% от капитала притежават 2 лица, които са свързани, но не могат да упражняват контрол. Програмата за добро корпоративно управление не се нуждае от преоценка или промяна.

11. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Директор за връзка с инвеститорите е Кирил Антонов Ефтимов, ЕГН 7504236628, който работи по втори трудов договор с Дружеството от 07.05.2012 г. в офиса на Дружеството, находящ се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 32 А, ет. 2.

12. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството;

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

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

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

12.5. Настъпила е следната промяна в притежаващите пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА към края на съответната година спрямо предходната година:

На основание чл. 1486 от ЗППЦК, във връзка с чл. 100т от ЗППЦК и чл. 145 от ЗППЦК, Дружеството оповести информация относно разкриване на дялово участие: На 18.07.2013 г. в Дружеството бе получено Уведомление за разкриване на дялово участие в публично дружество: Дружество, чиито ценни книжа са прехвърлени: „Фонд Имоти“ АДСИЦ; Акционер, прехвърлил ценните книжа чрез продажба: ЗУПФ „АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ“, гр. София, БУЛСТАТ 130477720, Дан. № 1221169081, вписано в регистъра на СГС по фирмено дело № 1913/16.01.2001 г.; Дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД: 12.07.2013 година; Брой гласове на акционера преди промяната: 1 411 185 броя акции, съставляващи 6,03 % от капитала на Дружеството. Последна промяна в правото на глас: прехвърлени 1 155 185 броя акции, съставляващи 4,94 % от капитала на Дружеството. Брой гласове на акционера, в резултат на промяната: 256 000 броя акции, съставляващи 1,09 % от капитала на Дружеството.

12.6. 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. или 10,28% от капитала на Дружеството
- ▶ Димитър Илиев Димитров, представител на „В и В Интернешънъл“ ООД – 0.09% или 21 810 броя акции.

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

12.8. Има информация за предоставени или получени заеми, гаранции или поемане на задължения, а именно: 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, без финансиране на ДДС, изграждането на долупосочените проекти, както и заем с ОББ АД цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС.

На 08.07.2008 г. Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането ще се извършва по следната схема:

- за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Първоначално заемът с NBG Лондон е с дългосрочен падеж - 2016 г. Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти.

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.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро и падеж 07.01.2011 г. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

- 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.

Усвояването по заемите е осъществено на траншове след представяне на разходооправдателни документи по проектите в определените размери. Дължимата лихва по договорите за заем е определена на:

- за договора с NBG Лондон – 3 месечен EURIBOR + 2,5 пункта;
- за договора с ОББ - 3 месечен EURIBOR + 2,2 пункта.

На 28.09.2012 „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи Договор за банков кредит с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, с цел : финансиране на оставащите довършителни работи по изграждане и въвеждане в експлоатация на Офис сграда с магазини и подземни гаражи – Раковски административен център, при следните параметри: Размер на кредита: до EUR 331 603 /триста тридесет и една хиляди шестстотин и три евро/; Период на усвояване: до 30.12.2012 г. включително; Срок за издължаване: до 31 Декември 2012 година включително, еднократно на датата на падежа. Дългът по кредита се олихвява с годишна лихва в размер 3.20%, дължима еднократно на крайната дата на падежа на дълга по кредита. Към датата на отчета дължимата сумата по този кредит е изцяло погасена със средства от продажбата на проекта.

12.9. Възникване на вземане, което е съществено за Дружеството с посочване на неговия падеж.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.10. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.11. Увеличение или намаление на акционерния капитал.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.12. Потвърждение на преговори за придобиване на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.13. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.14. Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.15. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на Дружеството за последните три години.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.16. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.17. Големи поръчки (възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на Дружеството за последните три години).

Не е налице подобно обстоятелство.

12.18. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.19. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.20. Покупка на патент.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.21. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз).

Не е налице подобно обстоятелство.

12.22. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.23. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.24. Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.25. Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на емитента.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.26. Други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Не са налице подобни обстоятелства.

12.27. Информация по чл. 187 д от Търговския закон - през 2013 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

13. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 200X г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

17.02.2014 г.

София

Изпълнителен директор: _____

Веселин Генчев

