

„Фонд Имоти“ АДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНО РАЗКРИВАНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА НАРЕДБА № 2

КЪМ

31 ДЕКЕМВРИ 2014 Г.

ИЗГОТВЕН НА 27.01.2015 Г., ГР. СОФИЯ

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ, ВЛИЯЕЩА ВЪРХУ ЦЕНАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА
„ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ,
ПО ЧЛ. 28 НА НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА,
НАСТЪПИЛИ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2014 Г.– 31.12.2014 Г.**

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

2. Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представляване; назначаване или освобождаване на прокурист.

Не е налице подобно обстоятелство.

3. Изменения и/или допълнения в устава на дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

4. Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

5. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството.

Не е налице подобно обстоятелство.

6. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

Не е налице подобно обстоятелство.

7. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.

Не е налице подобно обстоятелство.

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 Договори за лизинг и 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“. Параметрите на сделките са посочени в т.34, буква Д от настоящия документ.

8. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не е налице подобно обстоятелство.

9. (Отм. - ДВ, бр. 82 от 2007 г.).

10. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

Не е налице подобно обстоятелство .

11. Обявяване на печалбата на дружеството.

През разглеждания период дружеството е с отрицателен финансов резултат – загуба в размер на 8 931 хил. лв., оповестен в Междинния финансов отчет към 31.12.2014г.

12. Съществени загуби и причини за тях.

През отчетния период, в резултат на изготвени оценки от лицензиран оценител, е отчетена загуба от обезценка на инвестиционни имоти в размер на 8 266 хил.лв.

13. Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, вследствие на което дружеството или негово дъщерно дружество е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от собствения капитал на дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

14. Публичното разкриване на модифициран одиторски доклад.

Не е налице подобно обстоятелство.

15. Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

На проведеното на 17.06.2014 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 2013 г.“, бе взето следното решение от общото събрание: „Поради отчетения отрицателен финансов резултат от дейността на Дружеството за финансовата 2013 г. в размер на 717 131 (седемстотин и седемнадесет хиляди сто тридесет и един) лева, да не бъде разпределяна печалба за 2013 година.“

16. Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението.

С Допълнителни споразумения от 29.09.2014 г. срокът за погасяване на банковите заеми на Фонд Имоти АДСИЦ се удължи до 31.10.2024год., като същите следва да се издължат чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец ноември 2015 год. до месец октомври 2024 год., като лихвите по заемите остават без промяна.

Във връзка с Договорите за кредит от 08.07.2008г., предоставени на Дружеството от Националната Банка на Гърция, клон Лондон и от ОББ АД, с Допълнително споразумение от 29.09.2014 г. бе постигната договореност с банките-кредитори за сторниране под условие на начислените надбавки за просрочие, като същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договорите за кредит.

На 19.12.2014 год. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014 год. 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.

17. Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж.

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.

18. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.

Не е налице подобно обстоятелство.

19. Увеличение или намаление на акционерния капитал.

Не е налице подобно обстоятелство.

20. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

23. 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.

24. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.

Не е налице подобно обстоятелство.

25. Големи поръчки (възлизачи на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години).

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

27. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

28. Покупка на патент.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

30. 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.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

32. 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.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

34. 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.

А) Фонд Имоти АДСИЦ уведоми своите акционери, че Дружеството няма право да разпределя като дивидент изчислената в Годишния финансов отчет към 31.12.2013г. и определена по реда на чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ, печалба в размер на 1 376 хиляди лева, тъй като съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), 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.

Б) Дружеството оповести следната информация относно разкриване на дялово участие на основание 1486 от ЗППЦК, във връзка с чл. 100т от ЗППЦК и чл. 145 от ЗППЦК: На 14.04.2014 г. в Дружеството е получено Уведомление за разкриване на дялово участие в публично дружество, както следва:

Дружество, чиито ценни книжа са прехвърлени: „Фонд Имоти“ АДСИЦ;

Акционер, прехвърлил ценните книжа чрез продажба: Веселин Димитров Генчев;

Дата на регистрация на сделката в Централен депозитар АД: 11.04.2014г;

Сетълмент на сделката: 15.04.2014г.;

Брой гласове на акционера преди промяната: 2 349 096 броя акции, съставляващи 10,04 % от капитала на Дружеството.;

Последна промяна в правото на глас: прехвърлени 739 961 броя акции, съставляващи 3,16 % от капитала на Дружеството;

Брой гласове на акционера, в резултат на промяната: 1 609 135 броя акции, съставляващи 6,87 % от капитала на Дружеството.

В) Дружеството оповести в законовите срокове Поканата и материалите за редовното Годишно общо събрание на акционерите, а след провеждането му при условията на спадащ кворум - на 17.06.2014г., в предвидените срокове оповести решението за разпределяне на печалбата за 2013г., протокола от Общото събрание и изискуемата информация за упражнените гласове чрез представители.

Г) Фонд Имоти АДСИЦ уведоми своите акционери, че считано от 02.06.2014 г., с трудов договор като „Директор за връзки с инвеститорите“ е назначена Ивелина Мирославова Илиева, а считано от същата дата е прекратен трудовият договор на Кирил Антонов Ефтимов като ДВИ на Дружеството, както и че няма промяна в телефоните и адреса за кореспонденция с Дружеството.

Д) Фонд Имоти АДСИЦ уведоми своите акционери и всички заинтересовани лица, че при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, на основание чл. 114, ал.9, т. 1 и ал. 10 от ЗППЦК, бяха осъществени следните сделки:

- Договор за лизинг за недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи: „БенчМарк Бизнес Център“, построена върху Урегулиран поземлен имот III – 419,712 кв.1 местността „бул. Цариградско шосе – Караулката“ („Имота“). Насрещна страна по сделката (Лизингополучател) е ЮНИК ПРОПЪРТИС АД, ЕИК 203009202. Договорът за лизинг се сключи след предварителното писмено одобрение на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, като кредитор и агент на кредитора НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон. Договорът за лизинг се сключи за срок от 10 /десет/ години. Цената на придобиване на Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. Лизингополучателят ЮНИК ПРОПЪРТИС АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички, дължими по договора суми. Договорната лихва 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 ЮНИК ПРОПЪРТИС АД 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. Във връзка с Договора за лизинг,

бяха сключени следните дългосрочни договори за преотдаване под наем на части от Имота, които започват да текат от датата на предаването на владението върху Обекта, което следва да се предаде в срок до 7 /седем/ месеца от влизането в сила на договорите, а именно:

- Договор за наем с ЧЕЗ БЪЛГАРИЯ АД, ЕИК 131434768, за описаните по-долу площи от Имота, както следва:

- офис площи със застроена площ, ведно с прилежащите им идеални части от общите части на сградата, общо в размер на 4 190, 50 /четири хиляди сто и деветдесет цяло и петдесет стотни/ квадратни метра;
- 82 /осемдесет и два/ броя паркоместа, разположени на ниво: – 1 (минус едно) в Сградата, с площ от 2 047,48 /две хиляди и четиридесет и седем цяло и четиридесет и осем стотни/ квадратни метра;
- рецепционни площи, със застроена площ в размер на 44,80 /четиридесет и четири цяло и осемдесет стотни/ квадратни метра.

Договорът влезе в сила и породи действие от датата на неговото вписване в Имотния регистър при Агенцията по вписванията, а именно: от 28.11.2014г. Наемната цена за наетите площи се дължи и заплаща ежемесечно, считано от предаване владението на Обекта, по сметка на ЮНИК ПРОПЪРТИС АД.

- Договор за наем с ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ АД, 130277958, за описаните по-долу площи от Имота, както следва:

- офис площи със застроена площ, ведно с прилежащите им идеални части от общите части на сградата, общо в размер на 4 161,18 /четири хиляди сто шестдесет и едно цяло и осемнадесет стотни/ квадратни метра;
- 84 /осемдесет и четири/ броя паркоместа, разположени на ниво: – 1 /минус едно/ в Сградата, с площ в размер на 2 129,71 /две хиляди сто двадесет и девет цяло и седемдесет и една стотни/ квадратни метра;
- рецепционни площи, със застроена площ в размер на 44,60 /четиридесет и четири цяло и шестдесет стотни/ квадратни метра.

Договорът влезе в сила и породи действие от датата на неговото вписване в Имотния регистър при Агенцията по вписванията, а именно: от 28.11.2014г. Наемната цена за наетите площи се дължи и заплаща ежемесечно, считано от предаване владението на Обекта, по сметка на ЮНИК ПРОПЪРТИС АД.

- Договор за наем с ЧЕЗ ЕЛЕКТРО БЪЛГАРИЯ АД, ЕИК 175133827, за описаните по-долу площи от Имота, както следва:

- офис площи със застроена площ, ведно с прилежащите им идеални части от общите части на сградата, общо в размер на 426 /четиристотин двадесет и шест/ квадратни метра;
- 8 /осем/ броя обозначени паркоместа, разположени на ниво: – 1 (минус едно) в Сградата, в размер на 202,26 /двеста и две цяло и двадесет и шест стотни/ квадратни метра;
- рецепционни площи, със застроена площ в размер на 4,60 /четири цяло и шестдесет стотни/ квадратни метра.

Договорът влезе в сила и породил действие от датата на неговото вписване в Имотния регистър при Агенцията по вписванията, а именно: от 28.11.2014г. Наемната цена за наетите площи се дължи и заплаща ежемесечно, считано от предаване владението на Обекта, по сметка на ЮНИК ПРОПЪРТИС АД.

27.01.2015 г.,

гр. София

Ръководител:


В. Генчев

Изп. директор

