

**ДОКЛАД**

**ЗА ДЕЙНОСТТА**

**НА „Фонд Имоти“ АДСИЦ**

**ПРЕЗ 2014 Г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. ПРАВНА РАМКА, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПРОВЕДЕНИ ОСА.....	3
2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	3
2.1. Информация относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. ...	4
2.2. Информация относно притежвани, 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 .....	4
3.1. Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 31.12.2014 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 .....	7
6. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ.....	7
7. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	7
7.1. БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София .....	7
7.2. Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец .....	7
8. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	8
9. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	8
9.1. Сделки с ключов управленски персонал.....	8
9.2. Сделки с обслужващо дружество.....	8
10. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ.....	8
11. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ .....	8
12. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ.....	8
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: [office@fundestates.bg](mailto: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 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 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.“

## 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 възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.**

За изминалата 2014 г. членовете на Съвета на директорите са получили следните възнаграждения:

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

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

Към 31.12.2014 г. членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции, изразени в проценти от капитала на Дружеството:

- ▶ Веселин Димитров Генчев – 6,88% или 1 609 135 броя акции;

Във връзка с промяна на акционерното участие на Веселин Генчев през изминалата 2014 година Дружеството оповести информацията относно разкриване на дяловото му 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 бе получено Уведомлението за разкриване на дялово участие, 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 6,88 % от капитала на Дружеството.
- ▶ 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 2014 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 2014 г. стойността на портфейла инвестиционни имоти възлиза на 10 455 хил. лева.

**3.1. Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 31.12.2014 г.**

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			<b>55 243</b>
<b>Заетост на търговските площи</b>			<b>0,00 %</b>
<b>Дял на отдадените под наем площи</b>			<b>63,50 %</b>
<b>Дял на площите по предстоящи продажби</b>			<b>0.00 %</b>

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

**3.2. Стойност на инвестиционните имоти**

	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)
<b>Инвестиционни имоти към 31.12.2014 г., в т.ч.:</b>	<b>10 455</b>
Земи (инвестиционни имоти)	2 691
Инвестиционни проекти в процес на изграждане	7 764
<b>Към 31.12.2014г.</b>	<b>10 455</b>

Инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	ИНВЕСТИРАНИ ДО 01.01.2014	ИНВЕСТИРАН И ПРЕЗ 2014	НАПРАВЕНИ ИНВЕСТИЦИИ ДО 31.12.2014	БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	7 764	0	7 764	11 625
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>19 117</b>	<b>7 764</b>	<b>0</b>	<b>7 764</b>	<b>11 625</b>

Извършените преоценки на ИМСО и Инвестиционни имоти по справедлива стойност в хиляди лева за периода 01.01.-31.12.2014 г. по обекти са както следва:

Инвестиционен обект	стойност преди преценка	преоценка	стойност след преценка
БенчМарк Бизнес Център, бул. Цариградско шосе - земя	5 217	(641)	4 576
БенчМарк Бизнес Център, бул. Цариградско шосе - сграда	46 006	(5 658)	40 348
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец	4 483	(1 967)	2 516
<b>Общо преоценки:</b>		<b>(8 266)</b>	

Дейността на Дружеството през 2015 г. ще бъде насочена към реализация на текущите проекти.

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

##### РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

А) Приходи от основната дейност – за изминалата 2014 г. Дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 45 013 хил. лева, както следва:

- ▶ приходи от продажба на инвестиционни имоти - 44 984 хил. лева;
- ▶ други приходи – 29 хил. лева

Б) Печалба/загуба от дейността на Дружеството – към 31.12.2014год. „Фонд Имоти“ АДСИЦ реализи загуба от дейността в размер на 8 931 хил. лв., която е формирана от:

- ▶ отчетна стойност на продадените инвестиционни имоти – 44 924 хил. лева;
- ▶ разходи за дейността – 1 076 хил. лева;
- ▶ приходи от лихви – 91 хил.лв.;
- ▶ разходи за лихви – 1 056 хил. лева;
- ▶ други финансови приходи – 1 289 хил.лв.
- ▶ други финансови разходи – 2 хил. лева;
- ▶ загуба от обезценка на недвижими имоти – 8 266 хил. лева.

В) 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 8 931 хил. лева;

Г) 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 31.12.2014 г. нетната стойност на активите на акция е 0.3590 лева.

Д) Сума на активите/нетни активи – към 31.12.2014 г. сумата на активите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е 55 716 хил. лева. Дружеството има задължения в размер на 47 317 хил. лева, и нетни активи в размер на 8 399 хил. лева.

Е) Съществени сделки през изминалата 2014 г.

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“, както 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 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 за придобиване собствеността върху 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. 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.

## **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 2015 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**

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. Проектът е в процес на реализация съгласно оповестената по-горе в т.4, б.„Е“ информация.

### **7.2. Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец**

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.

Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проекта да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства. 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.

## 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 11.02.2015 г., цената на една акция е 0,040 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

	31.12. 2014 '000 лв	31.12. 2013 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	7
- разходи за социални осигуровки	2	2
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

### 9.2. Сделки с обслужващо дружество

обем на сделки	31.12.2014	31.12.2013
по договор с обслужващо дружество	-	-
по договор за наем на офис помещение	6	6
<b>Салдо към 31.12.2014</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
по договор с обслужващо дружество	3	3
по договор за наем на офис помещение	23	16

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.

## 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 31.12.2014 капиталът на Дружеството е разпределен между 527 физически лица и 51 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 Ивелина Мирославова Илиева, която работи по трудов договор с Дружеството от 02.06.2014г. 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. 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;

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:

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 6,88 % 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 – 1 609 135 броя акции или 6,88% 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 падеж 2016 г. Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти. Лихвата по заема е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта.

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.

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.

Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта.

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.

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.

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

В резултат на сключения през отчетния период Договор за лизинг (вж. т.4, б.„Е“) 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.

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 (възлизащи 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.

- 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 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.

12.27. Информация по чл. 187 д от Търговския закон - през 2014 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 2014 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.

11.02.2015 г.

София

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Веселин Генчев

