

ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „Фонд Имоти“ АДСИЦ

ПРЕЗ 2017 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ПРАВНА РАМКА И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО.....	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 31.12.2017 г.	4
3.2. Стойност на инвестиционните имоти.....	5
4. ИЗЛОЖЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ	5
5. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	6
5.1. БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София	6
5.2. Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец.....	7
6. ДЕЙСТВИЯТА В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ	7
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	7
8. ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА	7
9. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	9
10. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	10
11. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ	10
12. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ	10
13. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ.....	10
14. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2, ЧЛ. 32А, АЛ. 2, ЧЛ. 41А, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА №2	13
15. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО.....	17

1. ПРАВНА РАМКА И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

„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.

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 29.05.2017 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ по точка седем от дневния ред: „Приемане на решение относно разпределяне на печалбата за 2016 г.“, бе взето следното решение от общото събрание: „Поради отчетения отрицателен финансов резултат от дейността на Дружеството за финансовата 2016 г. в размер на 1,279,536.84 лв., да не бъде разпределяна печалба за 2016 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 - независим член на Съвета на директорите.

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 година членовете на Съвета на директорите са получили следните възнаграждения:

- ▶ Веселин Димитров Генчев е получил общо възнаграждение в размер на 7 080 лева;

Другите членове на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения през изминалата 2017г.

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

Към 31.12.2017 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;
- ▶ 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 2017 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 2017 г. стойността на портфейла инвестиционни имоти възлиза на 4 932 хил. лева.

3.1. Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 31.12.2017 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 – отдадена на финансов лизинг през 2014 г.	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.
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 2017 г.	4 909
Оценки на инвестиционни имоти през периода	23
Инвестиционни имоти към 31.12.2017 г., в т.ч.:	4 932
Земи (инвестиционни имоти)	2 322
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	2 610

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	Стойност към 01.01.2017	Оценка през 2017 г.	Стойност към 31.12.2017
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	2 611	(1)	2 610
Общо за всички проекти		19 117	2 611	(1)	2 610

Извършените преоценки на ИМСО и Инвестиционни имоти по справедлива стойност в хиляди лева за периода 01.01.-31.12.2017 г. по обекти са както следва:

Инвестиционен обект	стойност преди преоценка	преоценка	стойност след преоценка
39.2349% ИД. Части от УПИ II-26, квартал №23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873кв.м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив		47	4 51
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец - УПИ	2 251	20	2 271
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец – сграда - завършен груб строеж на Акт 14	2 611	(1)	2 610
Общо преоценки:	4 909	23	4 932

Дейността на Дружеството през 2018 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 2017 г. Дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 422 хил. лева, както следва:

- ▶ приходи от префактурирани разходи - 422 хил. лева;

Б) Печалба/загуба от дейността на Дружеството – към 31.12.2017 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ реализи загуба от дейността в размер на 203 хил. лв., която е формирана от:

- ▶ разходи за дейността – 668 хил. лева;
- ▶ приходи от лихви – 845 хил.лв.;
- ▶ разходи за лихви – 825 хил. лева;

▶ приходи/разходи от оценки на недвижими имоти – 23 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 203 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 31.12.2017 г. нетната стойност на активите на акция е 0,072 лева.

Д) Сума на активите/нетни активи – към 31.12.2017 г. сумата на активите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е 46 867 хил. лева. Дружеството има задължения в размер на 45 193 хил. лева, и нетни активи в размер на 1 674 хил. лева.

Е) Съществени сделки през изминалата 2017 г.

През изминалата 2017 г. не бяха реализирани съществени сделки.

Предвид законовите ограничения относно дейността на дружеството, „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е извършвало дейности в областта на екологията. Дружеството спазва всички екологични правила и норми и при осъществяване на дейността си се стреми в максимална степен да намали вредното въздействие върху околната среда.

Взаимоотношенията между Дружеството и неговите служители са уредени съгласно действащото трудово законодателство. Към датата на Доклада във „Фонд Имоти“ АДСИЦ са назначени 4 лица по трудови договори.

5. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През текущата 2018 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:

5.1. 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.

На 24.11.2014 г. 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 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.

5.2. 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.

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

6. ДЕЙСТВИЯТА В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Предвид законовите ограничения относно дейността на дружеството, „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През 2017 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

8. ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по

които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на обичайната си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2017	на виждане BGN'000	до 1 г. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Вземания по лизингов договор		4 338	9 046	27 654	41 038
Търговски вземания		891			891
Парични средства и парични еквиваленти	5				5
Общо	5	5 229	9 046	27 654	41 934
Финансови пасиви					
Банкови заеми		4 315	8 906	24 942	38 163
Търговски, данъчни и други задължения	43	5 737		1 250	7 030
Общо	43	10 052	8 906	26 192	45 193

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към 31 декември 2017 г., задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на изготвяне и одобрение на финансовия отчет за 2017 г..

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло, освен вземането си по сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг, дружеството няма друга значима част лихвоносни активи. Приходите и оперативните парични потоци са зависими от промените в пазарните лихвени равнища, доколкото вземането по Договора за лизинг се олихвява с променлив лихвен процент (тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно). Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент (съответно тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно и тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.2 %/две цяло и две десети/ пункта годишно), който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството следи лихвените нива по олихвяемите му активи да съответстват на лихвените нива по олихвяемите му пасиви. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

31 декември 2017	безлихвени	с фиксиран	с плаващ	Общо
	хил.лв.	лихвен %	лихвен %	
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Финансови активи				
Вземания по лизингов договор			41 038	41 038
Търговски вземания	263		628	891
Парични средства и еквиваленти	5			5
Общо	268	-	41 666	41 934
Финансови пасиви				
Банкови заеми	48		38 115	38 163
Търговски, данъчни и други задължения	5 843		1 187	7 030
Общо	5 843	-	39 302	45 193

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси своевременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

9. 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

искови молби за откриване на производство по несъстоятелност, предметът му на дейност не е претърпял никакви промени.

10. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Сделки с ключов управленски персонал

	31.12. 2017 '000 лв	31.12. 2016 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	7
- разходи за социални осигуровки	2	2
Общо	9	9

Към края на 2017 г., респ. на 2016 г. Дружеството няма непогасени разчети с ключовия управленски персонал.

11. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

„Фонд Имоти“ АДСИЦ приема, спазва по целесъобразност и прилага в неговата цялост Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН № 461-ККУ от 30.06.2016 г. („Кодекса“). Дружеството не спазва друг кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, различни от съдържащите се Кодекса, одобрен от заместник-председателя на КФН № 461-ККУ от 30.06.2016 г.

12. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Директор за връзка с инвеститорите е Ивелина Мирославова Илиева, която работи по трудов договор с Дружеството от 02.06.2014 г. в офиса на Дружеството, находящ се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 32 вх.А, ет. 2., тел. 02/9625405

13. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

13.1. Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството;

13.2. Дружеството не е част от икономическа група;

13.3. След сключения през 2014 г. 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;

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

13.5. Няма настъпила промяна в лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА към края на съответната година спрямо предходната година. Акционерите, притежаващи **пряко** 5 на сто или повече от правата на глас в капитала на дружеството съгласно Акт за актуално състояние в „Централен депозитар“ АД към 31.12.2017 г., са:

- ▶ Димитър Пенчев Димитров, притежаващ 2 157 139 (два милиона сто петдесет и седем хиляди сто тридесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции с право на

1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 9,22% (седем цяло седемдесет и едно) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;

- ▶ Веселин Димитров Генчев, притежаващ 1 609 135 (един милион шестстотин и девет хиляди сто тридесет и пет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6,88% (шест цяло осемдесет и осем) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.
- ▶ Любомир Николаев Бояджиев, притежаващ 1 249 586 (един милион двеста четиридесет и девет хиляди петстотин осемдесет и шест) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 5,34% (пет цяло и тридесет и четири) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

13.6. Следните членове на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 31.12.2017 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 – 21 810 броя акции или 0,09% от капитала на Дружеството.

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

13.8. 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.

Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти. Лихвата по заема е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта. Сроктът за погасяване на заема е до 31.10.2024 год., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец януари 2017 год. до месец октомври 2024 год.

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

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро. 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.

Срокът за погасяване на заема е до 31.10.2024 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец януари 2017 г. до месец октомври 2024 г.

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

През 2017 г. няма възникнали нови съществени вземания.

В резултат на сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг (виж т.7.1.) в отчета на Дружеството към 31.12.2017г. е отчетен финансов актив - вземане по лизинг - в размер на 41 038 хил.лв., от които текущи 4 338 хил.лв., и нетекущи 36 700 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.

13.10. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.

Не е налице подобно обстоятелство.

13.11. Увеличение или намаление на акционерния капитал.

Не е налице подобно обстоятелство.

13.12. Потвърждение на преговори за придобиване на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

13.15. 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.

13.16. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

13.20. Покупка на патент.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

13.22. 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.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

13.24. 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.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

13.26. 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.

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 29.05.2017 г., в предвидените срокове оповести решението за разпределяне на печалбата за 2016 г., протокола от Общото събрание и изискуемата информация за упражнените гласове чрез представители.

14. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2, ЧЛ. 32А, АЛ. 2, ЧЛ. 41А, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА №2

14.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Дружеството, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Информацията се съдържа в т.3 и т.4 от настоящия Доклад.

14.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10

на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Дружеството.

Информацията се съдържа в т.3 и т.4 от настоящия Доклад.

14.3. Информация за сключени съществени сделки.

Информацията се съдържа в т.4, б.Е от настоящия Доклад.

14.4. Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на Дружеството.

Информацията се съдържа в т.11 от настоящия Доклад.

14.5. Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Не е настъпило подобно обстоятелство.

14.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за Дружеството и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото му състояние.

Не е настъпило подобно обстоятелство.

14.7. Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството не притежава дялови участия в други дружества и няма инвестиции в чужбина.

Инвестициите в страната са притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, посочени в т.3 от настоящия Доклад.

14.8. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Информацията се съдържа в т.14.8 от настоящия Доклад.

14.9. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Не е настъпило подобно обстоятелство.

14.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Не е настъпило подобно обстоятелство.

14.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите резултати. Няма разлика между финансовите резултати от дейността на Дружеството, оповестени в Публичното уведомление за финансово състояние към 31.12.2017 г. и тези в настоящия Доклад.

14.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Информацията се съдържа в т.8 от настоящия Доклад.

14.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Информацията се съдържа в т.3, т.4 и т.5 от настоящия Доклад.

14.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

14.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Дружеството прилага следните системи за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане:

Одит и вътрешен контрол

През изминалата година, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит, Обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 година (ЗНФО), в Дружеството бе обособен нов Одитен комитет, съответстващ на въведение нормативни изисквания относно състава и функциите на одитните комитети в предприятията от обществен интерес, каквото е Фонд Имоти АДСИЦ.

При спазване на новите изисквания на ЗНФО, на проведеното Годишно ОСА от 29.05.2017г. акционерите избраха одитен комитет в състав от три независими и външни за дружеството лица, притежаващи необходимата квалификация и опит, както следва: Цветелина Серьожева Дойчинова, Елизабет Методиева Борисова и Десислава Петева Петкова.

Във връзка с изискването на чл. 107, ал. 7 и чл. 108 от Закона за независимия финансов одит, годишното Общо събрание одобри статута на така избрания одитен комитет на „Фонд Имоти“ АДСИЦ и прие правила за дейността му, които бяха приложени към материалите за ОСА.

Одитният комитет на Дружеството изпълнява следните основни функции:

- Участва в наблюдението на процесите по финансово отчитане в Дружеството;
- Участва в наблюдението на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в Дружеството;
- Участва в наблюдението на независимия финансов одит в Дружеството;
- Приема доклада на регистрирания одитор по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита;
- Изготвя и представя препоръка относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ са длъжни да оказват съдействие на одитния комитет при изпълнение на дейността му, включително да предоставят в разумни срокове поисканата от него информация. Ръководството на дружеството и Одитния комитет писмено мотивират пред Общото събрание на акционерите предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм, коректност, етичност на одитора и законовите изисквания относно избора на регистриран одитор, съгласно Закона.

Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно, заедно с приемането на годишния финансов отчет. Общото събрание на акционерите одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление.

Политика на ръководството по отношение управление на риска се съдържа в т.8 от настоящия Доклад.

14.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година не са настъпили промени в управителните и надзорните органи.

14.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени Дружеството и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на Дружеството, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината,

дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от Дружеството или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Информацията се съдържа в т.2.1. от настоящия Доклад.

14.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на Дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от Дружеството опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Информация за притежавани от членовете на управителните органи се съдържа в т.2.2. от настоящия Доклад.

Не са предоставени опции от Дружеството върху негови ценни книжа.

14.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма информация за договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

14.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на

Дружеството по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

14.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите е Ивелина Мирославова Илиева, която работи по трудов договор с Дружеството от 02.06.2014 г., с адрес за кореспонденция: София, бул. „Черни връх“ № 32 А, ет. 2, тел. 02/962 5405.

14.22. Друга информация по преценка на дружеството.

Информацията се съдържа в т.14 от настоящия Доклад

15. 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 паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 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 така потвърждава, че носи отговорност и за изготвянето на настоящия доклад за дейността, който съответства на финансовия отчет за 2017 г. и в който е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за 2017 г., както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено; включило е информация, свързана с екологията и служителите; отразило и оповестило е всички важни събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет; описано е вероятното бъдещо развитие на дружеството; действията на дружеството в областта на научно-изследователската и развойна дейност; наличието на клонове на дружеството, както и използваните от него финансови инструменти. Наред с горните изявления, ръководството потвърждава, че носи отговорност и за това, че доклада за дейността на дружеството за 2017 г. е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания и че в него няма случаи на съществено невярно представяне на факти, събития или оповестявания.

Настоящият Доклад за дейността, както и финансовия отчет за 2017 г., са приети с решение на Съвета на директорите от 07.02.2018 г.

07.02.2018г.

Гр. София

Изпълнителен директор: _____

