

**ОТЧЕТ НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ  
ПРЕД ГОДИШНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„Фонд Имоти“ АДСИЦ  
НА 02.06. 2015 Г. (И В СЛУЧАЙ НА ЛИПСА НА КВОРУМ – НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА 16.06.2015Г.)**

---

София, 2015 г.

Уважаеми акционери и членове на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ,

Като директор за връзки с инвеститорите основните ми задължения и дейността ми във връзка с Дружеството са предвидени в Закона за публично предлагане на ценни книжа. Законът регламентира позицията на Директора за връзки с инвеститорите и цели да защити по-добре миноритарните акционери и инвеститори.

Основните цели на Директора за връзки с инвеститорите са осъществяване на ефективно общуване между Дружеството и неговите инвеститори, регулаторни органи, Българска фондова борса и Централен депозитар.

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е публично дружество, като съгласно книгата на акционерите, издадена от Централен депозитар, към 31.12.2014 г., капиталът на Дружеството в размер на 23 394 706 броя акции е разпределен между повече от 500 физически лица и над 50 юридически лица. Работата ми като директор за връзка с инвеститорите е насочена в следните основни направления:

- ▶ Подобряване на комуникациите с инвеститорите;
- ▶ Своевременно информиране на инвестиционната общност за дейността на „Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- ▶ Изготвяне на необходимите документи с пълно и вярно съдържание;
- ▶ Поддържане на контакти с медиите;
- ▶ Подготвяне в законоустановените срокове на материали за свикване на годишното общо събрание на акционерите и др.

## **1. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ КАТО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ.**

През изтеклата година своевременно бе изготвяна и предоставяна информация за „Фонд Имоти“ АДСИЦ. Съгласно изискванията в законодателството за разпространяване на регулирана и друга важна за дейността на Дружеството информация, през отчетния период Дружеството оповестяваше периодичната и регулирана информация посредством медийна агенция - бюлетина на Investor.bg.

Представяната информация бе на разположение на акционерите и на заинтересованите лица на интернет страницата на Дружеството и в офиса на Фонд Имоти АДСИЦ, като и към момента Дружеството вече има собствена интернет страница: [www.fundestates.bg](http://www.fundestates.bg), както и електронна поща: [office@fundestates.bg](mailto:office@fundestates.bg). За информация на акционерите и през настоящата година Дружеството ще разкрива регулираната и изискуема по закон информация чрез платформата на информационния сайт: [www.investor.bg](http://www.investor.bg).

### **1.1. Уведомления**

През отчетния период „Фонд Имоти“ АДСИЦ предоставяше цялата изискуема от закона информация на компетентните органи - Комисията за финансов надзор /КФН/, „Българска фондова борса – София“ АД /БФБ/, „Централен депозитар“ АД /ЦД/, както и на обществеността.

Всички обстоятелства, които подлежат на вписване в регистрите на КФН, или на публикуване в бюлетина, или сайта на БФБ и са станали факт, са достъпни за обществеността чрез разпространението им на интернет страницата [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и всеки заинтересован може да се информира за тях по законово установения ред. Горепосочена информация се публикува и на уеб сайта на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Съгласно изискванията на закона, поканата за редовното годишно Общо събрание на акционерите, проведено на 17 юни 2014 г., заедно с писмените материали по всички точки от дневния ред на събранието, бяха оповестени при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, най-малко 30 дни преди откриване на общото събрание по партидата на дружеството в „Е-регистър“, воден от КФН, разпространени са чрез [www.investor.bg](http://www.investor.bg), оповестени са и по партидата на Дружеството в ТР, както и на сайта на Дружеството.

През изминалата година по съответния ред е разкрита и информация за всички важни събития и съществени сделки, сключени от Дружеството.

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 регистрацията 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 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 ежесечно, считано от предаване владението на Обекта, по сметка на ЮНИК ПРОПЪРТИС АД.

В началото на 2015г. бе финализирана процедурата по избор и одобрение на обслужващо дружество и към настоящия момент ФОНД ИМОТИ АДСИЦ има избрано обслужващо дружество, за което уведоми своите акционери и всички заинтересовани лица, а именно: след получено одобрение с решение № 125 – ДСИЦ от 25.02.2015г. на КФН Дружеството сключи Договор за възлагане на функциите по обслужване дейността на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ на Обслужващото дружество ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД, ЕИК 148116325. По силата на договора на Обслужващото дружество са възложени следните дейности:

а) проучване на статута на набеязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

б) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;

в) само след изрично възлагане да организира въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

г) само след изрично възлагане да организира сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

д) само след изрично възлагане да извършва управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.

е) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Договорът се сключи за срок от 1 (една) година, като при липса на тримесечно предизвестие за прекратяване, договорът се счита за автоматично продължен.

На Обслужващото дружество се дължи ежесечно възнаграждение в размер на 200 (двеста) лева. При изрично възлагане на дейности по букви „в“, „г“ и „д“ по-горе, на Обслужващото дружество се дължи допълнително възнаграждение в размер до 3000 (три хиляди) лева месечно, като общото месечно възнаграждение на Обслужващото дружество не може да надвишава 3 200 (три хиляди и двеста) лева, независимо от вида и броя на дейностите, възложени за изпълнение. Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл. 51, ал. 4 от Устава на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ, а именно - възнаграждението на всички обслужващи дружества не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Клиента за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Клиентът е реализирало продажба на актив.

## 1.2. Отчети

Всички отчети на дружеството – тримесечни и годишни са предавани и оповестявани в срок, със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото законодателство и на указанията на КФН, като периодично са оповестявани и съответните уведомления за представянето на отчетите на Дружеството. В КФН и БФБ своевременно бяха представени Годишния финансов отчет и доклад за дейността на Дружеството., както и Програмата за

прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и отчета за изпълнението ѝ.

## 2. ПОДДЪРЖАНЕ НА АКТИВНО ОБЩУВАНЕ С НАСТОЯЩИТЕ И БЪДЕЩИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ФОНДА

Комуникацията и информацията, която Дружеството ще предоставя, ще се извършва по електронен път, в съответствие с нормативните изисквания. С оглед на това и през 2015 г. Дружеството ще публикува чрез **“ИНВЕСТОР.БГ” АД**, като медия за финансова информация (по смисъла на чл. 43а, ал. 2 от Наредба № 2 на КФН) в интернет-сайта [www.investor.bg](http://www.investor.bg), информацията **по смисъла на чл. 27, ал.1** от Наредба №2 на КФН.

Като Директор за връзки с инвеститорите ще работя и занапред в посока улесняване връзката „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Приканвам акционерите да отправят всеки свой въпрос или коментар по най-удобния за тях начин.

С уважение: .....

Ивелина Илиева

ДВИ, Фонд Имоти АДСИЦ

