

„Фонд Имоти“ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2012 Г.

ИЗГОТВЕН НА 25.01.2013 Г., ГР. СОФИЯ

София, 2013 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

| | | |
|---|--|---|
| 1 | ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ..... | 3 |
| 2 | СТРУКТУРА НА ПОРТФЕЙЛ ИНВЕСТИЦИИ | 4 |
| 3 | ЗНАЧИМИ СДЕЛКИ ЗА СЪОТВЕТНОТО ТРИМЕСЕЧИЕ И ЗА ГОДИНАТА | 4 |
| 4 | ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ ЗА СЛЕДВАЩОТО ТРИМЕСЕЧИЕ | 5 |
| 5 | СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА | 8 |
| 6 | ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ..... | 8 |

1 Обща информация

„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.

Телефони : 02/962-54-05; Факс : 02/962-53-88 ; интернет страница: www.fundestates.bg; e-mail: 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 посладваща продажба.

Първоначално дружеството бе учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. бе решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

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.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор, самостоятелно. Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към настоящия момент членове на СД са следните лица:

- ▶ „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Димитър Димитров;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Считано от 06.04.2012 г., съгласно вписване в Търговския регистър, отразено по партидата на Дружеството под № 20120406192554, Ивайло Григоров Асенов е заличен като член на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ. На 03.05.2012, съгласно вписване в Търговския регистър, отразено по партидата на дружеството под № 20120503151048, е вписана в промяна в лицето, представляващо „В и В Интернешънъл“ ООД в Съвета на директорите, а именно: считано от цитираната дата Димитър Илиев Димитров е представител на „В и В Интернешънъл“ ООД в Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

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.

Капиталът на дружеството е в размер на 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

2 Структура на портфейл инвестиции

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

| Обект | Местоположение | УПИ в кв.м. | РЗП в кв.м. |
|--|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Търговски център – Пловдив | Град Пловдив, р-н Гладно поле | 5 443 | 0 |
| Боровец | К.к. Боровец | 9 002 | 20 164 |
| Цариградско шосе | Град София, р-н Младост | 6 391 | 35 079 |
| Раковска | Град София, ул. „Г.С.Раковски“ №124 | 450 | 3947 |
| Общо | | 21 286 | 59 190 |
| Заетост на търговските площи | | 0,00 % | 0,00 % |
| Дял на отдадените под наем площи | | 0,00 % | 0,00 % |
| Дял на площите по предстоящи продажби | | 2,11 % | 6,67 % |

| ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ | ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м. | застроена площ в % от площта на обекта | ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м. |
|----------------------------|------------------------|--|--|
| БенчМарк Бизнес Център | 3 697.78 | 57.86% | 35 079 |
| Ексклузив Ски и Спа Резорт | 1 928.58 | 21.42% | 20 164 |
| Раковски Бизнес Център | 364.00 | 80.89% | 4 538 |

| | Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти |
|--|---|
| | '000 лв |
| Начално салдо 1 Януари 2012 г. | 76 308 |
| Новопридобити активи | 763 |
| Инвестиционни имоти към 31.12.2012 г. преди преоценка | 77 071 |
| Преоценки на инвестиционни имоти | -45 |
| Инвестиционни имоти към 31.12.2012 г. след преоценка | 77 026 |
| Земи (инвестиционни имоти) | 13 499 |
| Завършени обекти - сгради | 46 009 |
| Инвестиционни проекти в процес на изграждане* | 17 518 |
| Към 31.12.2012г. | 77 026 |

3 Значими сделки за съответното тримесечие

Няма сключени съществени сделки за съответното тримесечие.

Влияние на приключилите сделки върху финансовия резултат на Дружеството:

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за знаменател е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

| Определяне на нетната печалба за разпределение | 31.12. 2012 | 31.12. 2011 |
|--|------------------------|------------------------|
| Нетен резултат по Отчета за доходите | -1714 | -7 405 |
| Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ | 45 | 4 223 |
| - намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти | | -625 |
| - увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти | 45 | 4 848 |
| - печалби/загуби от продажби на недвижими имоти | | 0 |
| - разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти | | 0 |
| Нетна печалба, подлежаща на разпределение | -1 669 | -3 182 |
| Среднопретеглен брой акции | 23 395 | 23 395 |
| Основен доход на акция (лева за акция) | -0.0713 | -0.1360 |
| Нетна стойност на активите на една акция | 0.7957 | 0.8690 |

4 Предвиждано развитие

Фонд Имоти АДСИЦ ще продължи да развива проектите, находящи се на бул. Цариградско шосе и ул. Г.С.Раковски.

БЕНЧМАРК БИЗНЕС ЦЕНТЪР

През март 2006 г. Фонд Имоти сключи договор и придоби урегулиран поземлен имот в София, на бул. Цариградско шосе, срещу METRO Cash&Carry и между Best Western Hotel Ехро и шоурум Toyota с площ от 6 391 кв.м. В изпълнение на инвестиционния план на дружеството върху него е построен търговски център с офис сграда, чийто помещения впоследствие ще бъдат отдавани под наем или продадени. Стойността на проекта се оценява в границите около 24 млн. евро.

Сградата има 2 етажа търговски площи, 14 етажа офис площи и две подземни нива (подземен паркинг) с 390 паркоместа. Общата разгърната застроена площ е 35 079,27 кв.м.

Прогнозата за дейността на Фонд Имоти и за очаквания финансов резултат е направена на базата на задълбочен анализ на възможностите за експлоатация на имота. С тази цел са разработени три основни инвестиционни варианта: Първи вариант - продажба на всички офис площи и отдаване под наем на търговските площи. Втори вариант - частична продажба на 50% от офис площите и отдаване под наем на

непродадените, както и на всички търговски площи.
Трети вариант - отдаване под наем на всички офис и търговски площи.

Към настоящия момент сградата е напълно завършена и има Акт 16.



ЕКСКЛУЗИВ СКИ И СПА РЕЗОРТ

През април 2006 г. Фонд Имоти закупи парцел с площ 9 002 кв.м. в курортен комплекс Боровец. Парцелът е със съществуващ ПУП (подробен устройствен план) и е изключен от горски фонд. Намира се на 800 м от центъра на Боровец, в непосредствена близост до главния път София-Самоков-Боровец-Костенец-Пловдив.

Плановете на мениджмънта на Фонд Имоти са за изграждане на апартаментен хотел и последваща продажба на апартаментите. Хотелът ще носи името Exclusive Ski & SPA Resort.

Разгърнатата застроена площ на сградата ще бъде 19 628.24 кв.м. Ще се състои от четири основни секции, с по шест жилищни етажа всяка, партерен етаж с търговски площи и подземен етаж с паркинг и обществени зони. Апартаментите са общо 217 и са от няколко типа: студия, двустайни и мезонети. В хотела ще има СПА център, конферентна зала, магазини, ресторант и бар.

Целта на проекта е генерирането на доход от управление на хотелска част и продажба на апартаменти. Стойността на проекта е 11 млн. евро и ще бъде финансиран със собствени средства от последното увеличение на капитала на Фонд Имоти, с банкови кредити и от продажбата на апартаменти в процеса на строителство.

Към настоящия момент Ексклузив Ски и Спа резорт е на следната степен на завършеност:

Тяло Д – акт 14 за завършен груб строеж.

Тяло С – акт 14 за завършен груб строеж.

Тяло Б – акт 14 за завършен груб строеж.

Тяло А – акт 14 за завършен груб строеж.

Към настоящия момент за строежа е издаден акт образец 10 за временно преустановяване на строителството. Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проектът да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства, независимо от осигуреното финансиране. При подобряване на конюнктурата на

пазара ще се вземе решение за довършването на строителството и за какво ще бъде предназначен – управление или продажба.



РАКОВСКИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР

През февруари 2007 г. Фонд Имоти сключи окончателен договор за покупката на имот в центъра на София - на ул. Раковски №124 (ъгъла с ул. Рачо Димчев).



Парцелът е

450 кв.м и позволява сключено застрояване (покриване на съседните калкани). Плановите на ръководството на Фонд Имоти са за изграждане на модерна 8 етажна търговско-административна сграда с обща разгърната застроена площ 4732.05 кв.м. Тя ще включва две подземни нива паркинг с обща площ 812 кв. м. Сутеренен, партерен и първи етаж ще бъдат обединени в търговски център с площ 1212 кв.м. Офис площите ще бъдат около 2707 кв.м.

Стойността на сделката е платена със собствени средства, а за изграждането на новата сграда ще бъде използвано дългово финансиране.

Проектът е предвиден за продажба.

Към момента проектът има издаден Акт 15.

5 Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

5.1 Сделки с ключов управленски персонал

| | 31.12. 2012 | 31.12. 2011 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | '000 лв | '000 лв |
| Краткосрочни възнаграждения | | |
| - заплати | 8 | 10 |
| - разходи за социални осигуровки | 3 | 4 |
| Общо | 11 | 14 |

5.2 Салда към 31.12.2012 г.

| | 31.12. 2012 | 31.12. 2011 |
|------------------------|----------------|----------------|
| | '000 лв | '000 лв |
| Задължения към: | | |
| - управленски персонал | 0 | 0 |

5.3 Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

| обем на сделки | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| по договор с обслужващо дружество | 3 | 12 |
| по договор за наем на офис помещение | 6 | 6 |
| Салдо | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| по договор с обслужващо дружество | 3 | 1 |
| по договор за наем на офис помещение | 8 | |

Взаимоотношенията между „Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество.

Срокът на договора с обслужващото дружество е 7(седем) години, считано от 11.07.2006 г. На 04.04.2012г. „БенчМарк Груп“ АД депозира предизвестие за едностранно прекратяване на договора за обслужване, което изтече на 03.05.2012г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ е в процес на избор на ново обслужващо дружество, след което ще бъде поискана замяна на обслужващото дружество по предвидения ред.

6 Друга информация

6.1. Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството;

- 6.2. Няма настъпили промени в икономическата група, от която е част Дружеството;
- 6.3. Няма извършени организационни промени за разглеждания период в рамките на Дружеството, като преобразуване, продажба, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;
- 6.4. Няма становище от страна на управителния орган на Дружеството за публикуване и реализация на прогноза за резултатите от текущата финансова година;
- 6.5. Лицата, които притежават пряко и непряко над 5 % от капитала на дружеството са:
- Веселин Генчев – 2 404 096 бр. – 10,28 %;
 - Любомир Николаев Бояджиев – 1 342 721 бр. – 5.74 %;
 - ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ – 1 411 185 бр. – 6,03 %;
 - Пенсионни фондове, управлявани от Ай Ен Джи ПОД ЕАД – общо 1 604 918 бр. – 6.86%;
- 6.6. Следните членове на Съвета на директорите на Фонд Имоти АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 27.09.2012 г.:
- Веселин Димитров Генчев – 2 404 096 бр. – 10,28 % от капитала на дружеството
 - Димитър Илиев Димитров – представител на В и В Интернешънъл ООД – 21 810 бр. – 0,09 % от капитала на дружеството.
- 6.7. Няма информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер 10 на сто от собствения капитал на Дружеството;
- 6.8. Има информация за предоставени или получени заеми, гаранции или поемане на задължения.

I. На 08.07.2008 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит 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 и рефинансиране, без финансиране на ДДС, изграждането на следните Проекти: Изграждане и въвеждане в експлоатация на търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. Цариградско шосе в гр. София, местност Караулката; Изграждане и въвеждане в експлоатация на офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. Раковски в гр. София, местност Центъра; Изграждане и въвеждане в експлоатация на Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец и при следните параметри:

1. Размер на кредита: до EUR 25 000 000 (двадесет и пет милиона евро).
2. Период на усвояване: Кредитът се усвоява по разплащателната сметка в срок до 24 месеца от подписване на договора или до 08.07.2010 г. включително, съгласно схема, определена в договора за всеки един от финансираните проекти.
3. Срок за издължаване: Предоставеният кредит следва да бъде издължен в срок до осем години от датата на първо усвояване на суми, съгласно погасителен план, определен в договора за всеки един от финансираните проекти.
4. Обезпечения по кредита:

4.1. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“, местност „Цариградско шосе - Караулката“, УПИ III-419, 712, от кв. 1 по плана на гр. София.

4.2. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в гр. София, ул. „Раковски“, местност „Центъра“, УПИ I-3, от кв. 407 по плана на гр. София.

4.3. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в к. к. „Боровец“, община Самоков, представляващ поземлен имот с идентификатор 65231.920.286, съгласно кадастралната карта на гр. Самоков.

4.4. Особен залог върху следното имущество на „Фонд Имоти“ АДСИЦ: бъдещи машини, съоръжения, оборудване, стопански инвентар и други ДМА; настоящи и бъдещи вземания по всички банкови сметки и депозити; бъдещи вземания към клиенти по Договори за наем и/или продажба на обекти от сградите по проектите финансирани с кредита; вземанията по всички договори, свързани с изпълнението на Проектите, финансирани с кредита; настоящи и бъдещи вземания по банкови гаранции за добро изпълнение; вземания по застрахователните полици, сключени при условията на Договора за кредит.

II. На 08.07.2008 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит, предоставен за ползване от „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД с цел на кредита: за оборотни средства, в режим на кредитна линия за плащане на Данък добавена стойност, дължим за облагаеми доставки и ползвани услуги, извършвани във връзка с изграждането на обектите, финансирани по точка първа и при следните параметри:

1. Размер на кредита: до EUR 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди евро).

2. Период на усвояване: Усвояването и ползването на суми по кредита под формата на кредитна линия се извършва в срок до 24 месеца от подписване на договора и едновременно с усвояване на средства по Договор за банков кредит по точка първа, придружено със съответните разходооправдателни документи и в срок до 07 Януари 2011 г.

3. Срок за издължаване: Предоставеният кредит следва да бъде издължен със суми от възстановен данък добавена стойност или други постъпления в срок до 07 Януари 2011 г. и съгласно погасителен план, определен в договора за кредитна линия.

4. Обезпечения по кредита:

4.1. Втора по ред (след ипотека в полза на НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон) Договорна ипотека на недвижимите имоти по т. I, т. 4.1, т. 4.2 и т. 4.3 по -горе.

4.2. Особен залог върху следното имущество на „Фонд Имоти“ АДСИЦ: вземания по възстановени суми по ДДС, постъпващи по разплащателни сметки, както и на всички вземания по разплащателни сметки на дружеството.

При осъществяване и за финансиране на обичайната си търговска дейност, при условията на чл. 41, ал. 6 и ал.7 във връзка с чл.40, ал.3, т. 6 и чл.14, ал.2, буква „б“, предложение второ от Устава на дружеството и на основание чл. 114, ал.8, т. 1 и ал. 9 от ЗППЦК, през месец август 2011 г. бяха сключени Допълнителни споразумения към Договорите за банков кредит от 08.07.2008 г. с НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, КЛОН ЛОНДОН (NATIONAL BANK OF GREECE), и с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, с цел преструктуриране на предоставения инвестиционен кредит.

При осъществяване и за финансиране на обичайната си търговска дейност, при условията на чл. 41, ал. 6 и ал.7 във връзка с чл.40, ал.3, т. 6 и чл.14, ал.2, буква „б“, предложение второ от Устава на дружеството и на основание чл. 114, ал.8, т. 1 и ал. 9 от ЗППЦК, през месец септември 2012г. бяха сключени Допълнителни споразумения към Договорите за банков кредит от 08.07.2008 г. с НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, КЛОН ЛОНДОН (NATIONAL BANK OF GREECE), и с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, с цел реструктуриране и удължаване срока на издължаване на кредита до 31.01.2013г.

При осъществяване и за финансиране на обичайната си търговска дейност, при условията на чл. 41, ал. 6 и ал.7 във връзка с чл.40, ал.3, т. 6 и чл.14, ал.2, буква „б“, предложение второ от Устава на дружеството и на основание чл. 114, ал.8, т. 1 и ал. 9 от ЗППЦК през месец октомври 2012г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи Договор за банков кредит с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, с цел на кредита: финансиране на оставащите довършителни работи по изграждане и въвеждане в експлоатация на Офис сграда с магазини и подземни гаражи – Раковски административен център, при следните параметри: Размер на кредита: до EUR 331 603 /триста тридесет и една хиляди шестстотин и три евро/; Период на усвояване: до 30.12.2012 г. включително; Срок за издължаване: до 31 Декември 2012 година включително, еднократно на датата на падежа. Дългът по кредита се олихвява с годишна лихва в размер 3.20%, дължима еднократно на крайната дата на падежа на дълга по кредита.

25.01.2013 г., гр. София

Ръководител: _____

В. Генчев

Изп. директор

