

„Фонд Имоти“ АДСИЦ
Пояснителни бележки
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

Изготвени на 27.01.2017 г., гр. София

София, 2017 г.

1. Важни събития, настъпили през съответното тримесечие и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие и значими сделки за съответното тримесечие на 2016г.

Не са настъпили важни събития и не са реализирани значими сделки през четвъртото тримесечие на 2016 г.

2. Влияние на настъпилите събития и 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	31.12.2016	31.12.2015
Нетен резултат по Отчета за доходите	(1 280)	(5 242)
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	537	5 008
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	(23)	-
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	560	5 008
- печалби/загуби от продажби на недвижими имоти	-	-
-разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти	-	-
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(743)	(234)
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
Основен доход на акция (лева за акция)	(0.003176)	(0.01000)

Съгласно разпоредбата на Чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, 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.

3. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството през останалата част от финансовата година.

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. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи.

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 стопанската 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.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. 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.

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).

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са

посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

Предвиждано развитие

Ексклузив Ски и Спа Резорт

През април 2006 г. Фонд Имоти закупи парцел с площ 9 002 кв.м. в курортен комплекс Боровец. Плановете на мениджмънта на Фонд Имоти са за изграждане на апартаментен хотел и последваща продажба на апартаментите. Разгърнатата застроена площ на сградата е 19 628.24 кв.м. Към настоящия момент Ексклузив Ски и Спа резорт е със степен на завършеност „Акт 14“ за завършен груб строеж. Основният риск е свързан с настъпилата стагнация на пазара на ваканционни имоти. Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проектът да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства. Към момента се търси реализация на проекта в посока продажба.

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

3. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Няма сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица за съответното тримесечие.

3.1. Сделки с ключов управленски персонал

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	7
- разходи за социални осигуровки	2	2
Общо	9	9

3.2. Салда

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към управленски персонал	-	-
Общо	-	-

През месец февруари 2015г., след получено одобрение с решение на КФН № 125 – ДСИЦ от 25.02.2015г., 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 набелязаните 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 вознаграждения, 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 ежемесечно вознаграждение 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 вознаграждение в размер до 3000 (три хиляди) лева месечно, като общото месечно вознаграждение на Обслужващото дружество не може да надвишава 3 200 (три хиляди и двеста) лева, независимо от вида и броя на дейностите, възложени за изпълнение. Вознагражденията, 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 - вознаграждението 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 реализирал продажба на актив.

Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

обем на сделки	31.12.2016	31.12.2015
по договор с обслужващо дружество	1	2
Салдо към 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
по договор с обслужващо дружество	3	3

4. Нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

4.1. Няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

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.

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.

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.

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.

Усвояването по заемите е осъществено на траншове след представяне на разходооправдателни документи по проектите в определените размери. Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта. С Допълнително споразумение от 29.09.2014 г. срокът за погасяване на заема се удължава до 31.10.2024 год. С Допълнително споразумение от 06.07.2016 г. заемът следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец януари 2017 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.

Вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския Парламент на Съвета от 16 април 2014 г.

През изтеклото тримесечие и от началото на 2016 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е разполагало с информация, която да не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с дружеството като емитент или с акциите на дружеството и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цената на този финансов инструмент.

27.01.2017 г., гр. София

Ръководител:


ФОНДИМОТИ АДСИЦ
Fund Estates REIT
София
В. Генчев - Изп. директор