

ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „Фонд Имоти“ АДСИЦ
ПРЕЗ 2015 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ПРАВНА РАМКА, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПРОВЕДЕНИ ОСА.....	3
2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	3
2.1. Информация относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. ...	4
2.2. Информация относно притежвани, прехвърляни акции на Дружеството от членове на Съвета на директорите.	4
2.3. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции от капитала на Дружеството.....	4
3. ПОРТФЕЙЛ ИНВЕСТИЦИИ	4
3.1. Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 31.12.2014 г.	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. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6
6. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ.....	6
7. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	6
7.1. БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София	7
7.2. Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец	7
8. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	7
9. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	7
9.1. Сделки с ключов управленски персонал.....	7
9.2. Сделки с обслужващо дружество.....	7
10. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ.....	8
11. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ	9
12. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ.....	9
13. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО.....	15

1. ПРАВНА РАМКА, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПРОВЕДЕНИ ОСА

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището и адресът на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Младост“, бул „Цариградско шосе“ № 159.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и притежава разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ №746-ДСИЦ от 13.10.2004 г.

Телефони : 02/962 5405; Факс : 02/962 5388; e-mail: office@fundestates.bg.

Към датата на подаване на отчета Дружеството няма открити клонове.

Предметът на дейност на дружеството обхваща: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последваща продажба.

Първоначално дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. и приети промени в Устава на Дружеството е взето решение съществуването на Дружеството да не бъде обвързано със срок.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Първоначално капиталът на Дружеството е 500 000 лева, който след задължителното първоначално увеличение достигна 650 000 лева. През 2005 г. е проведено последващо увеличение на капитала на дружеството на 7 800 000 лева. Към месец март 2006 г. е вписано и последното увеличение на капитала на дружеството от 7 800 000 лева на 23 394 706 лева. Капиталът е разпределен в 23 394 706 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност от 1 лев.

На проведеното на 16.06.2015 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 2014г.“, бе взето следното решение от общото събрание: „Поради отчетения отрицателен финансов резултат от дейността на Дружеството за финансовата 2014 г. в размер на 8,931,000.44 лв.(осем милиона деветстотин тридесет и една хиляди лева и четиридесет и четири стотинки), да не бъде разпределяна печалба за 2014 година.“

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор - самостоятелно, или заедно от другите двама членове на Съвета на директорите – „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано от Димитър Димитров, и Добромир Стефанов Андонов, вписан като независим член на Съвета на директорите на 12.07.2013 г., въз основа на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 01.07.2013г.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към датата на съставяне на отчета членове на СД са следните лица:

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

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

- А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;
- Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;
- В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

2.1. Информация относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

За изминалата 2015 г. членовете на Съвета на директорите са получили следните възнаграждения:

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

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

Към 31.12.2015 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 2015 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 2015 г. стойността на портфейла инвестиционни имоти възлиза на 5 447 хил. лева.

3.1. Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 31.12.2015 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
Екслузив Ски и Спа Резорт - Боровец	К.к. Боровец	9 002	20 164
Търговска и офис сграда, Цариградско шосе 159	Град София, р-н Младост	6 391	35 079
Общо			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 2015 г.	10 455
Новопридобити активи	-
Отписани инвестиционни имоти	-
Преоценки на инвестиционни имоти през периода	(5 008)
Инвестиционни имоти към 31.12.2015 г., в т.ч.:	5 447
Земи (инвестиционни имоти)	2 403
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	3 044

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

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	ИНВЕСТИРАНИ ДО 31.12.2015	ПРЕОЦЕНКА КЪМ 31.12.2015	СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2015
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	7 764	(4 720)	3 004
Общо за всички проекти		19 117	7 764	(4 720)	3 004

Извършените преоценки на ИМСО и Инвестиционни имоти по справедлива стойност в хиляди лева за периода 01.01.-31.12.2015 г. по обекти са както следва:

Инвестиционен обект	стойност преди преценка	преценка	стойност след преценка
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец - УПИ	2 516	(288)	2 228
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец – сграда - завършен груб строеж на Акт 14	7 764	(4 720)	3 004
Общо преоценки:		(5 008)	

Дейността на Дружеството през 2016 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 2015 г. Дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 526 хил. лева, както следва:

- ▶ приходи от префактурирани разходи - 374 хил. лева;
- ▶ други приходи – 152 хил. лева

Б) Печалба/загуба от дейността на Дружеството – към 31.12.2015год. „Фонд Имоти“ АД СИЦ реализи загуба от дейността в размер на 5 242 хил. лв., която е формирана от:

- ▶ разходи за дейността – 780 хил. лева;
- ▶ приходи от лихви – 975 хил.лв.;

- ▶ разходи за лихви – 954 хил. лева;
- ▶ други финансови разходи – 1 хил. лева;
- ▶ загуба от обезценка на недвижими имоти – 5 008 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 5 242 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 31.12.2015 г. нетната стойност на активите на акция е 0.1349 лева.

Д) Сума на активите/нетни активи – към 31.12.2015 г. сумата на активите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е 50 596 хил. лева. Дружеството има задължения в размер на 47 439 хил. лева, и нетни активи в размер на 3 157 хил. лева.

Е) Съществени сделки през изминалата 2015 г.

През изминалата 2015 г. не бяха реализирани нови съществени сделки.

Както бе оповестено, на 24.11.2014г., при осъществяване на обичайната си търговска дейност, Дружеството сключи Договор за лизинг за собствения си недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи „БенчМарк Бизнес Център“, както и договори за преотдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингополучател) е „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 203009202. Договорът за лизинг се сключи след предварителното писмено одобрение на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, като кредитор и агент на кредитора НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон. Договорът за лизинг се сключи за срок от 10 /десет/ години. Цената за придобиване собствеността върху Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. Лизингополучателят „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички дължими по договора суми. Лихвата по Договора е в размер на тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Тримесечният EURIBOR се определя на база официално публикувания на страниците на Ройтерс в 11:00 часа Greenwich Mean Time на последния работен ден на всеки месец и важи за целия следващ месец. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата на която Лизингополучателят получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него.

5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

От датата на годишния финансов отчет до датата на настоящия доклад не са настъпвали важни събития в развитието на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, а именно: Дружеството не е било преобразувано или консолидирано, не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, няма дъщерни дружества, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност, срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност, предметът му на дейност не е претърпял никакви промени.

6. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Към момента на изготвяне на доклада за дейността „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е извършвало научни изследвания и разработки.

7. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През текущата 2016 г. и следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

- ▶ Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- ▶ Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Очакванията за бъдещото развитие на Дружеството са свързани с инвестиционните проекти, които предстои да реализира или са в процес на реализация, а именно:

7.1. БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София

Върху придобития от Дружество през м. март 2006 г. парцел е изграден съвременен административен и търговски център с магазини, офиси и подземен паркинг с обща РЗП 35 079 кв.м. Проектът е в процес на реализация съгласно оповестената по-горе в т.4, б.“Е” информация.

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

Към момента на изготвяне на настоящия отчет е завършен грубият строеж на проекта и е издаден Акт 14. Общата площ на хотела е 19 628 кв.м.

Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проекта да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства. При подобряване на конюнктурата на пазара ще се вземе решение за довършването на строителството и за какво ще бъде предназначен – управление или продажба. Към момента се търси реализация на проекта в посока продажба (дори под себестойност).

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

8. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Първата сделка с акции на Дружеството е сключена на 29.11.2004 г. при цена 1,07 лева за една акция, а към момента на изготвяне на доклада – на 15.02.2016 г., цената на една акция е 0,043 лева (бюлетин на БФБ).

9. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

9.1. Сделки с ключов управленски персонал

	31.12. 2015	31.12. 2014
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	7
- разходи за социални осигуровки	2	2
Общо	9	9

9.2. Сделки с обслужващо дружество

обем на сделки	31.12.2015	31.12.2014
по договор с обслужващо дружество	2	-
Салдо към 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
по договор с обслужващо дружество	2	-

През месец февруари 2015г., 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 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 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 ежемесечно 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.

10. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „Фонд Имоти“ АДСИЦ

Съгласно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление във „Фонд Имоти“ АДСИЦ е приета стратегия за защита на миноритарните акционери в Дружеството. Към 28.01.2016 капиталът на Дружеството е разпределен между 493 физически лица и 41 юридически лица. Над 5% от капитала притежават 2 лица, които са свързани, но не могат да упражняват контрол. Програмата за добро корпоративно управление не се нуждае от преоценка или промяна.

11. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКА С ИНВЕСТИТОРИТЕ

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

12. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството;

12.2. Няма настъпили промени в икономическата група, от която е част Дружеството;

12.3. След сключения през 2014г. Договор за лизинг и договори за преотдаване под наем на обекти от собствения на Дружеството недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи: „БенчМарк Бизнес Център“ няма други извършени организационни промени за разглеждания период в рамките на Дружеството, като преобразуване, продажба, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;

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

12.5. Настъпила е следната промяна в притежаващите пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА към края на съответната година спрямо предходната година:

На основание чл. 148б от ЗППЦК, във връзка с чл. 100т от ЗППЦК, чл. 145 и чл. 146, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, на 22 юни 2015г. Дружеството оповести следната информация относно разкриване на дялово участие, а именно:

На **19.06.2015г.** в Дружеството бяха получени следните **Уведомления за разкриване на дялово участие** в публично дружество, както следва:

1. Дружество, чийто книжа са придобити/ прехвърлени: **Фонд Имоти АДСИЦ, ISIN код: BG1100036042.**

Лице, задължено за уведомяване: **Димитър Пенчев Димитров;**

Дата на последната промяна в гласовете, които лицето може да упражнява в ОС на Дружеството: **16.06.2015г;**

Права на глас, които задълженото лице може да упражнява в ОС на Дружеството в резултат на придобиване (отпадане) на възможността да упражнява правото на глас по акции, притежавани от друго лице, с което е сключило писмено споразумение за следване на обща политика по управление на Дружеството, както следва:

Състояние относно правото на глас преди извършване на промяната (притежавани акции преди осъществяване на сделката): **901 873** броя акции, съставляващи **3,86 %** от капитала на Дружеството.

Последна промяна в правото на глас (акции, обект на сключената сделка): **901 873** броя акции, съставляващи **3,86 %** от капитала на Дружеството.

Актуално състояние относно правото на глас (притежавани акции след осъществената сделка): **1 218 137** броя акции, съставляващи **5,21 %** от капитала на Дружеството.

Начин на извършване на посочената промяна, респективно вид на сключената сделка: **Сключване на споразумение.**

Съгласно Декларация от акционера по чл. 7а, ал.1, т.3, буква Г от Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество, с посоченото увеличение в общия брой на гласовете в ОСА на Дружеството не се цели придобиване на контрол.

2. Дружество, чийто книжа са придобити/ прехвърлени: **Фонд Имоти АДСИЦ, ISIN код: BG1100036042.**

Лице, задължено за уведомяване: **Никола Любомиров Филипов;**

Дата на последната промяна в гласовете, които лицето може да упражнява в ОС на Дружеството: **16.06.2015г**;

Права на глас, които задълженото лице може да упражнява в ОС на Дружеството в резултат на придобиване (отпадане) на възможността да упражнява правото на глас по акции, притежавани от друго лице, с което е сключило писмено споразумение за следване на обща политика по управление на Дружеството, както следва:

Състояние относно правото на глас преди извършване на промяната (притежавани акции преди осъществяване на сделката): **144 990** броя акции, съставляващи **0,62 %** от капитала на Дружеството.

Последна промяна в правото на глас (акции, обект на сключената сделка): **144 990** броя акции, съставляващи **0,62 %** от капитала на Дружеството.

Актуално състояние относно правото на глас (притежавани акции след осъществената сделка): **1 218 137** броя акции, съставляващи **5,21 %** от капитала на Дружеството.

Начин на извършване на посочената промяна, респективно вид на сключената сделка: **Сключване на споразумение.**

Съгласно Декларация от акционера по чл. 7а, ал.1, т.3, буква Г от Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество, с посоченото увеличение в общия брой на гласовете в ОСА на Дружеството не се цели придобиване на контрол.

3. Дружество, чийто книжа са придобити/ прехвърлени: **Фонд Имоти АДСИЦ, ISIN код: BG1100036042.**

Лице, задължено за уведомяване: **Димитър Тодоров Анадолиев;**

Дата на последната промяна в гласовете, които лицето може да упражнява в ОС на Дружеството: **16.06.2015г**;

Права на глас, които задълженото лице може да упражнява в ОС на Дружеството в резултат на придобиване (отпадане) на възможността да упражнява правото на глас по акции, притежавани от друго лице, с което е сключило писмено споразумение за следване на обща политика по управление на Дружеството, както следва:

Състояние относно правото на глас преди извършване на промяната (притежавани акции преди осъществяване на сделката): **72 511** броя акции, съставляващи **0,31 %** от капитала на Дружеството.

Последна промяна в правото на глас (акции, обект на сключената сделка): **72 511** броя акции, съставляващи **0,31 %** от капитала на Дружеството.

Актуално състояние относно правото на глас (притежавани акции след осъществената сделка): **1 218 137** броя акции, съставляващи **5,21 %** от капитала на Дружеството.

Начин на извършване на посочената промяна, респективно вид на сключената сделка: **Сключване на споразумение.**

Съгласно Декларация от акционера по чл. 7а, ал.1, т.3, буква Г от Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество, с посоченото увеличение в общия брой на гласовете в ОСА на Дружеството не се цели придобиване на контрол.

4. Дружество, чийто книжа са придобити/ прехвърлени: **Фонд Имоти АДСИЦ, ISIN код: BG1100036042.**

Лице, задължено за уведомяване: **Камен Ангелов Цонев;**

Дата на последната промяна в гласовете, които лицето може да упражнява в ОС на Дружеството: **16.06.2015г**;

Права на глас, които задълженото лице може да упражнява в ОС на Дружеството в резултат на придобиване (отпадане) на възможността да упражнява правото на глас по акции, притежавани от друго лице, с което е сключило писмено

споразумение за следване на обща политика по управление на Дружеството, както следва:

Състояние относно правото на глас преди извършване на промяната (притежавани акции преди осъществяване на сделката): **55 663** броя акции, съставляващи **0,24 %** от капитала на Дружеството.

Последна промяна в правото на глас (акции, обект на сключената сделка): **55 663** броя акции, съставляващи **0,24 %** от капитала на Дружеството.

Актуално състояние относно правото на глас (притежавани акции след осъществената сделка): **1 218 137** броя акции, съставляващи **5,21 %** от капитала на Дружеството.

Начин на извършване на посочената промяна, респективно вид на сключената сделка: **Сключване на споразумение.**

Съгласно Декларация от акционера по чл. 7а, ал.1, т.3, буква Г от Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество, с посоченото увеличение в общия брой на гласовете в ОСА на Дружеството не се цели придобиване на контрол.

5. Дружество, чийто книга са придобити/ прехвърлени: Фонд Имоти АДСИЦ, ISIN код: BG1100036042.

Лице, задължено за уведомяване: **Александър Антониев Арнаудов;**

Дата на последната промяна в гласовете, които лицето може да упражнява в ОС на Дружеството: **16.06.2015г;**

Права на глас, които задълженото лице може да упражнява в ОС на Дружеството в резултат на придобиване (отпадане) на възможността да упражнява правото на глас по акции, притежавани от друго лице, с което е сключило писмено споразумение за следване на обща политика по управление на Дружеството, както следва:

Състояние относно правото на глас преди извършване на промяната (притежавани акции преди осъществяване на сделката): **43 100** броя акции, съставляващи **0,18 %** от капитала на Дружеството.

Последна промяна в правото на глас (акции, обект на сключената сделка): **43 100** броя акции, съставляващи **0,18 %** от капитала на Дружеството.

Актуално състояние относно правото на глас (притежавани акции след осъществената сделка): **1 218 137** броя акции, съставляващи **5,21 %** от капитала на Дружеството.

Начин на извършване на посочената промяна, респективно вид на сключената сделка: **Сключване на споразумение.**

Съгласно Декларация от акционера по чл. 7а, ал.1, т.3, буква Г от Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество, с посоченото увеличение в общия брой на гласовете в ОСА на Дружеството не се цели придобиване на контрол.

12.6. Следните членове на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 31.12.2015 г.:

- ▶ Веселин Димитров Генчев – 1 609 135 броя акции или 6,88% от капитала на Дружеството
- ▶ Димитър Илиев Димитров, представител на „В и В Интернешънъл“ ООД – 0.09% или 21 810 броя акции.

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

12.8. Има информация за предоставени или получени заеми, гаранции или поемане на задължения, а именно: с Национална банка на Гърция (National Bank of Greece),

дружество, регистрирано съгласно законодателството на Република Гърция, със седалище в град Атина, ул. „ЕОЛУ“ №86, чрез клона му в Лондон, регистриран под №FC 4265, със седалище и адрес 75 King William Street, EC4N 7BE, Лондон, Великобритания (наричано по-долу Национална банка на Гърция, клон Лондон), с цел на кредита: финансиране, без финансиране на ДДС, изграждането на долупосочените проекти, както и заем с ОББ АД цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС.

На 08.07.2008 г. Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането ще се извършва по следната схема:

- за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Първоначално заемът с NBG Лондон е с падеж 2016 г. Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти. Лихвата по заема е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта.

С Допълнително споразумение от 11.08.2011 г. е удължен срокът за усвояване на средства по проект „Раковска“ до 30.11.2011 г., както и срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 30.11.2011 г.
- за частта на заема за проект „Раковска“ – до 31.12.2011 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 30.06.2012 г.

С Допълнително споразумение от 28.09.2012 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 31.01.2013 г.
- за частта на заема за проект „Раковска“ – до 31.12.2012 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 31.01.2013 г.

С Допълнително споразумение от 15.11.2013 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 31.12.2013 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 31.12.2013 г.

Частта по заема за проект „Раковска“ е изцяло погасена.

С Допълнително споразумение от 22.05.2014 г. срокът за погасяване на заема се променя както следва:

- за частта на заема за проект „Цариградско шосе“ – до 30.06.2014 г.
- за частта на заема за проект „Боровец“ – до 30.06.2014 г.

С Допълнително споразумение от 29.09.2014 г. срокът за погасяване на заема се удължава до 31.10.2024 год., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец ноември 2015 год. до месец октомври 2024 год. Лихвата по заема остава без промяна - в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта. Постигнато бе споразумение с банката-кредитор за сторниране под условие

на начислените надбавки за просрочие, като същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договора за кредит.

На 19.12.2014 год. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014год. Националната банка на Гърция, клон Лондон е прехвърлила в полза на ОББ АД всички свои вземания и права по Договора за кредит от 08.07.2008 год.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро и падеж 07.01.2011 г. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

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

С Допълнително споразумение от 11.08.2011 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.12.2011 г.

С Допълнително споразумение от 28.09.2012 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.01.2013 г.

С Допълнително споразумение от 15.11.2013 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 31.12.2013 г.

С Допълнително споразумение от 22.05.2014 г. е удължен срокът за погасяване на заема до 30.06.2014 г.

С Допълнително споразумение от 29.09.2014 г. срокът за погасяване на заема се удължава до 31.10.2024год., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец ноември 2015 год. до месец октомври 2024 год. Лихвата по заема остава без промяна - в размер на 3 месечен EURIBOR плус надбавка от 2,2% пункта. Постигнато бе споразумение с банката-кредитор за сторниране под условие на начислените надбавки за просрочие, като същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договора за кредит.

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

През 2015г. няма възникнали нови съществени вземания.

В резултат на сключения на 24.11.2014г. Договор за лизинг (вж. т.4, б."Е") в отчета на Дружеството към 31.12.2015г. е отчетен финансов актив - вземане по лизинг - в размер на 44 719 хил.лв., от които текущи 5 398 хил.лв., и нетекущи 39 321 хил.лв.

Финансовите отчети на дружеството се изготвят на база Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС). В съответствие с тези стандарти, лизингов договор, при който по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден актив, се третира като финансов лизинг, независимо от това дали правото на собственост се прехвърля. Активът, предмет на договора, се отписва от отчета на лизингодателя, като на негово място възниква вземане в размер на по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на актива или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Впоследствие получените лизингови плащания се разпределят между финансов приход и намаление на непогасеното вземане по финансов лизинг.

12.10. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.11. Увеличение или намаление на акционерния капитал.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.12. Потвърждение на преговори за придобиване на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

12.15. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на Дружеството за последните три години.

Не е налице подобно обстоятелство.

12.16. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

12.20. Покупка на патент.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

12.22. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

12.24. Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

12.26. Други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

• На 22.12.2015г. Съветът на директорите оповести Покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, насрочено за 11 февруари 2016 година (а в случай на липса на кворум - на 25.02.2016 г.), от 11:00 часа по седалището на дружеството и на следния адрес: гр. София, БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ № 54 - 56, ХОТЕЛ „ЛЕГЕНДИ“, КОНФЕРЕНТНА ЗАЛА „ЛЕГЕНДИ“. Събранието бе свикано по искане акционери на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, постъпило в Дружеството на 27.11.2015г. и отправено на основание чл. 24, ал. 4, вр. чл. 29, ал. 1 от Устава на „ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ от следните лица: Димитър Анадолиев, Камен Цонев, Александър Арnaudов, Никола Филипов и Димитър Димитров, в качеството им на акционери, заедно притежаващи акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, или общо 5,21 % към датата на депозиране на искането, по данни на акционерите. Поради липса на кворум Извънредното общо събрание на Дружеството не се състоя на насрочената първа дата – 11.02.2016г. и следва да бъде проведено на 25.02.2016 година, при същия дневен ред и проекти за решения, независимо от представения на него капитал.

С Решение на КФН № 80-ПД/09.02.2016г., получено в Дружеството на 10.02.2016г., бе наложена принудителна административна мярка, с която Фонд Имоти АДСИЦ се задължава да не подлага на гласуване точка от 2 от дневния ред на Поканата за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 11.02.2016 г., съответно - за 25.02.2016 г., предвиждаща обсъждане и приемане на решение за избиране на нови членове на Съвета на директорите при условията на чл. 30, ал.2 от Устава на Фонд Имоти АДСИЦ. Принудителната административна мярка бе наложена за нарушение на чл. 116а, ал. 4 от ЗППЦК, поради непредставяне на изискуема по закон информация при избор на нови членове на Съвета на директорите, удостоверяваща изпълнението на нормативните изисквания на чл. 116а, ал. 1 и ал. 2 - Свидетелство за съдимост, удостоверяващо липсата на влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, стопанството и против данъчната и осигуриталната система, извършени в Република България (чл. 116а, ал. 1 от ЗППЦК) и Декларация, удостоверяваща липсата на обстоятелства по чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

12.27. Информация по чл. 187 д от Търговския закон - през 2015 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

13. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за

изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

15.02.2016 г.

София

Изпълнителен директор: _____


Веселин Генчев

