

„Фонд Имоти“ АДСИЦ
Пояснителни бележки
КЪМ
31 МАРТ 2025 г.

Изготвени на 25.04.2025 г., гр. София

София, 2025 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 2025 г.

На 28.02.2025 г., съвместно с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, Дружеството организира провеждането на търг с явно наддаване за продажбата на Апартаментен хотел „ЕКСКЛУЗИВ СКИ ЕНД СПА РИЗОРТ“, к.к Боровец. Като участник в търга се яви „Зем Инвест“ ЕООД, ЕИК 124517676. След отваряне и преглед на наддавателното предложение, дружеството „Зем Инвест“ ЕООД, ЕИК 124517676, бе определено за спечелил търга за продажбата на горепосочения недвижим имот, за цена от 2 500 000 /два милиона и петстотин хиляди/ евро, без ДДС. Съгласно Правилата за провеждането на търга, в срок до 60 работни дни Купувачът следва да сключи окончателен договор (нотариален акт) за покупка на имота.

Не са настъпили други важни събития и не са реализирани значими сделки през изтеклото тримесечие и от началото на 2025 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	31.03.2025	31.12.2024
Нетен резултат по Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(37)	1 055
Корекции по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	-	(200)
- намаление с приходите от последващи оценки на недвижими имоти	-	(461)
- увеличен с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	-	261
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(37)	855
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
Основен доход на акция (лева за акция)	(0.0016)	0.0365

Съгласно разпоредбата на Чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Дружеството разпределя като годишен 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.

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.

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. Плановите на мениджмънта на Фонд Имоти бяха за изграждане на апартаментен хотел и последваща продажба на апартаментите. Към настоящия момент Ексклузив Ски и Спа резорт е със степен на завършеност „Акт 14“ за завършен груб строеж, с разгърнатата застроена площ на от 20 163,74 кв.м. Основният риск бе свързан с настъпилата стагнация на пазара на ваканционни имоти. Предвид това, мениджмънта на Дружеството взе решение до подобряване на конюнктурата на пазара проектът да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства, като се търси реализация на проекта в посока продажба. В края на 2024 г., съвместно с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, Дружеството организира провеждането на търгове с явно наддаване за продажбата на имота, като в периода на времетраене на обявените през 2024 г. търгове не постъпиха наддавателни предложения. На 28.02.2025 г., бе проведен трети търг за продажбата на имота и като участник в търга се яви „Зем Инвест“ ЕООД, ЕИК 124517676. След отваряне и преглед на наддавателното предложение, дружеството „Зем Инвест“ ЕООД, ЕИК 124517676, бе определено за спечелил търга за продажбата на горепосочения недвижим имот, за цена от 2 500 000 /два милиона и петстотин хиляди/ евро, без ДДС. Съгласно Правилата за провеждането на търга, в срок до 60 работни дни Купувачът следва да сключи окончателен договор (нотариален акт) за покупка на имота.

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

	31.03.2025	31.03.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	2	2
- разходи за социални осигуровки	1	1
Общо	3	3

3.2. Салда

	31.03.2025	31.12.2024
	'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 обслужващо дружество ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД, ЕИК 148116325. Обслужващото дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения Закон за дружествата със специална инвестиционна цел) на Дружеството е трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

По силата на договора на ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД 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 ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД се дължи ежемесечно възнаграждение в размер на 200 (двеста) лева. При изрично възлагане на дейности по букви "в", "г" и "д" по-горе, на ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД се дължи допълнително възнаграждение в размер до 3000 (три хиляди) лева месечно, като общото месечно възнаграждение на ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД не може да надвишава 3 200 (три хиляди и двеста) лева, независимо от вида и броя на дейностите, възложени за изпълнение. Възнагражденията, изплатени на ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД 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 (трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за

годината на начисляването на разходите. Третото лице не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Дружеството.

Сделки с обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) в хил. лева

обем на сделки	31.03.2025	31.03.2024
по договор с обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС)	-	-
Салда	31.03.2025	31.12.2024
по договор с обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС)	-	-

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.

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 Апартamentен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец, както и заем с ОББ АД цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС.

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

На 19.12.2014 г. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014 г. Националната банка на Гърция, клон Лондон е прехвърлила в полза на ОББ АД всички свои вземания и права по Договора за кредит от 08.07.2008 г. Лихвата по заема от НБГ е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта. Срокът за погасяване на заема е до 28.02.2030 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски. Обезпеченията по заемите са самите инвестиционни проекти, както и обезпеченията, учредени от „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД по силата на допълнителните споразумения от 15.07.2020 г. Съгласно договореното реструктуриране на кредитното правоотношение, „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД встъпва, при условията и по смисъла на чл. 101 от ЗЗД, в дълга на кредитополучателя „Фонд Имоти“ АДСИЦ по Договора за кредит. За обезпечаване на вземанията на Банката „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД учредява в нейна полза:

- финансово обезпечение по смисъла на Закона за договорите за финансово обезпечение под формата на договор за финансово обезпечение чрез залог върху вземания с право на ползване върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички настоящи и бъдещи сметки на „Юник Пропъртис“ АД, открити в ОББ АД;
- особен залог по реда на ЗОЗ върху вземанията си по всички настоящи и бъдещи банкови сметки, открити и откривани в ОББ АД на „Юник Пропъртис“ АД;

- особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Юник Пропъртис“ АД, произтичащи от всички сключени и сключвани договори (настоящи и бъдещи) за наем и пренаемане на обекти в сградата на „Бенчмарк Бизнес Център“.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро. Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта. Срокът за погасяване на заема е до 28.02.2030 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти, както и обезпеченията, учредени от „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД по силата на допълнителните споразумения от 15.07.2020 г. Съгласно договореното реструктуриране на кредитното правоотношение, „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД встъпва, при условията и по смисъла на чл. 101 от ЗЗД, в дълга на кредитополучателя „Фонд Имоти“ АДСИЦ по Договора за кредит. За обезпечаване на вземанията на Банката „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД учредява в нейна полза:

- финансово обезпечение по смисъла на Закона за договорите за финансово обезпечение под формата на договор за финансово обезпечение чрез залог върху вземания с право на ползване върху всички настоящи и бъдещи вземания по всички настоящи и бъдещи сметки на „Юник Пропъртис“ АД, открити в ОББ АД;

- особен залог по реда на ЗОЗ върху вземанията си по всички настоящи и бъдещи банкови сметки, открити и откривани в ОББ АД на „Юник Пропъртис“ АД;

- особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Юник Пропъртис“ АД, произтичащи от всички сключени и сключвани договори (настоящи и бъдещи) за наем и пренаемане на обекти в сградата на „Бенчмарк Бизнес Център“.

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 2025 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. Дружеството оповести проведения на 28.02.2025 г., в сградата на „ОББ“ АД, на адрес: гр. София, 1606, ул. „Тунджа“ № 12А, търг за продажба на недвижим имот, собственост на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, а именно: АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ „ЕКСКЛУЗИВ СКИ ЕНД СПА РИЗОРТ“, к.к Боровец, състоящ се от четири сгради - А, В, С, D, със застроена площ от 2692,56 кв.м и РЗП 19474,91 кв.м., построени в степен на завършеност Акт Образец 14, ведно с поземления имот, в който са построени, а именно поземлен имот с идентификатор 65231.920.286, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Самоков, общ. Самоков, обл. София с площ 9001 кв.м. Като участник в търга се яви Дружеството „Зем Инвест“ ЕООД, ЕИК 124517676. След отваряне и преглед на наддавателното предложение, Комисията определи „Зем Инвест“ ЕООД, ЕИК 124517676, за спечелил търга за продажбата на горепосочения недвижим имот, за цена от 2 500 000 /два милиона и петстотин хиляди/ евро, без ДДС. Съгласно Правилата за провеждането на търга, в срок до 60 работни дни Купувачът следва да сключи окончателен договор (нотариален акт) за покупка на имота. През м. Април Дружеството оповести в законовите срокове Поканата и материалите за редовното Годишно общо събрание на акционерите, насрочено за 03 юни 2025 г. от 11:00 часа а при липса на кворум - на 17 юни 2025 година от 11:00 часа.

25.04.2025 г., гр. София

Представяващ: _____



В. Генчев - Изп. директор

Съставител: _____



Христо Петков

