„Фонд Имоти" АДСИЦ

Пояснителни бележки

към

30.09.2026 г.

Изготвени на 20.10.2026 г., гр. София

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 2026 г.

Не са настъпили важни събития и не са реализирани значими сделки през изтеклото тримесечие и от началото на 2026 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	30.09.2026 `000 евро	31.12.2025 `000 евро
Нетен резултат по Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**37**	**339**
Корекции по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	**-**	**(4 122)**
- намаление с приходите от последващи оценки на недвижими имоти	-	-
- увеличение с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	-	-
- увеличение/намаление със загубите/печалбите от сделки с недвижими имоти	-	(359)
- намаление с историческата цена на недвижимите имоти	-	(6 263)
- увеличение с продажната цена на недвижимите имоти	-	2 500
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	**37**	**(3 783)**
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
Основен доход на акция (евро за акция)	**0,0016**	**(0,1617)**

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 заемен 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

През 2026 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:

- 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.

Към настоящия момент за имота е сключен Договор за лизинг и договори за преотдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингополучател) е „ЮНИК ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК 203009202. Във връзка с постигнатото преструктуриране и удължаване срока на издължаване на кредитите на „Фонд Имоти" АДСИЦ, сключени с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД, считано от 08.05.2020 г. издължаването на лизинговите вноски се извършва, съгласно предоговорен погасителния план, който е съобразен с горепосоченото преструктуриране на кредитното правоотношение и обезпечаване на кредитите.

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

	30.09.2026 `000 евро	30.09.2025 `000 евро
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	3	3
- разходи за социални осигуровки	2	1
Общо	**5**	**4**

3.2.Салда

	30.09.2026 `000 евро	31.12.2025 `000 евро
Задължения към управленски персонал	-	-
Общо	**-**	**-**

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

Дружеството има сключен 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 102.26 (сто и две и 0,26) евро. 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 1533.88 (хиляда петстотин тридесет и три и 0,88) евро месечно, като общото месечно възнаграждение на ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД не може да надвишава 1636.13 (хиляда шестстотин тридесет и шест и 0,13) евро, 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.

Обем на сделки	30.09.2026 `000 евро	30.09.2025 `000 евро
по договор с обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС)	-	-
Салда	**30.09.2026 `000 евро**	**31.12.2025 `000 евро**
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

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

5. 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 Апартаментен 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" и проект „Боровец" 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 преструктуриране 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 преструктуриране 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".

6. 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 2026 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.

На основание чл. 116г, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) Дружеството оповести, че с решение на съвета на директорите, считано от 01.05.2026 г., за Директор за връзки с инвеститорите на дружеството бе назначен г-н Кирил Иванов Стойчев.

Дружеството оповести в законовите срокове Поканата и материалите за редовното Годишно общо събрание на акционерите, а след провеждането му при условията на спадащ кворум - на 29.06.2026 г., в предвидените срокове оповести решението за разпределяне на печалбата за 2025 г. и протокола от Общото събрание.

VESELIN DIMITROV GENCHEV
Digitally signed by VESELIN DIMITROV GENCHEV
Date: 2026.10.26 15:14:12 +02'00'

26.10.2026 г., гр. София **Представляващ:**_____

В. Генчев - Изп. директор

SPASKA GAVRILOVA SPASOVA-DIMOVA
Digitally signed by SPASKA GAVRILOVA SPASOVA-DIMOVA
Date: 2026.10.26 14:51:14 +02'00'

Съставител:_____

Спаска Спасова-Димова,

Управител на Велес Акаунт ЕООД