

„Фонд Имоти“ АДСИЦ
Допълнителна информация
към
30 Юни 2025 г.

Изготвена на 15.07.2025 г., гр. София

София, 2025 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на Дружеството.

Няма промяна в счетоводната политика на Дружеството през отчетния период.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на Дружеството, ако участва в такава група.

Дружеството не е част от икономическа група.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на Дружеството, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

След сключения през 2014 г. Договор за лизинг и договорите 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 на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от периода, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година;

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

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на първото шестмесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:

Според Книга на акционерите, издадена към 03.06.2025 г., следните лица притежават пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете и ОСА към посочената дата:

- ▶ Веселин Димитров Генчев – 1 609 135 броя акции или 6,88% от капитала на Дружеството.
- ▶ Любомир Николаев Бояджиев – 1 249 586 броя акции или 5,34% от капитала на Дружеството.

В дружеството не е постъпила информация за промени в гласовете, притежавани от посочените лица, за периода от началото на текущата година до края на отчетния период.

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на Дружеството към края на първото шестмесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно;

Според Книга на акционерите, издадена към 03.06.2025 г., следните членове на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към края на първото шестмесечие:

- ▶ Веселин Димитров Генчев – 1 609 135 броя акции или 6,88% от капитала на Дружеството.

В дружеството не е постъпила информация за промени в гласовете, притежавани от посочените лица, за периода от началото на текущата година до края на отчетния период.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно;

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

8. Информация за отпуснатите от Дружеството или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Няма отпуснати от Дружеството или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, нито предоставени обезпечения или поети задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица.

Има информация за предоставени на Дружеството заеми, а именно: 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.

Частите по заема за проект „Раковска“ и проект „Боровец“ са изцяло погасени.

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“.

През месец декември 2021 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи Допълнителни споразумения към Договорите за банков кредит от 08.07.2008 г., подписани с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД. По силата на допълнителните споразумения, за обезпечаване на вземанията на ОББ АД (Банката) „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД се задължава да поддържа в Банката за целия срок на кредита депозитна разплащателна сметка, вземанията по която сметка са заложени в полза на ОББ АД по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО), съгласно Договор за финансово обезпечение чрез залог върху вземания, сключен на 15.07.2020 г. към Договора за кредит. Няма промяна в останалите параметри по кредитите. Допълнителните споразумения бяха сключени при осъществяване и за финансиране на обичайната търговска дейност на „Фонд Имоти“ АДСИЦ, на основание чл. 114, ал. 10, т. 1 и ал. 11 от ЗППЦК.

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

През изтеклото първо шестмесечие 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 в законовите срокове информация за проведения на 28.02.2025 г. търг за продажба на АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ „ЕКСКЛУЗИВ СКИ ЕНД СПА РИЗОРТ“, к.к. Боровец и за сключената впоследствие сделка по продажба на Имота. 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. На 28.05.2025 г., при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, на основание чл. 114, ал.10, т. 1 и ал. 11 от ЗППЦК, „Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи с купувача „ЗЕМ ИНВЕСТ“ ЕООД окончателен договор под формата на нотариален акт за продажба на АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ „ЕКСКЛУЗИВ СКИ ЕНД СПА РИЗОРТ“, к.к. Боровец, за сумата от 2 500 000.00 (два милиона и петстотин хиляди) евро, без ДДС.

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 17.06.2025 г., в предвидените срокове оповести решението за разпределяне на печалбата за 2024 г. и протокола от Общото събрание.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че приложеният междинен финансов отчет не е заверен от одитор.

15.07.2025 г., гр. София

Ръководител: _____

В. Генчев - Изп. директор

