

„Фонд Имоти“ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ
30 ЮНИ 2023 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ПРАВНА РАМКА И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО.....	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 притежавани, 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 30.06.2023 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. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	7
5.1. БенчМарк административен и търговски център, бул. „Цариградско шосе“, гр. София	7
5.2. Апартаментен хотел – Ексклузив Ски и Спа Резорт, к.к. Боровец	8
6. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ	8
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	8
8. ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА.	8
9. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	10
10. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ И/ИЛИ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА	11
11. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ.....	11
12. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО.....	15

1. ПРАВНА РАМКА И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

„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.

Телефон: 02/962-54-05;

e-mail:office@fundestates.bg; интернет страница:www.fundestates.bg.

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 20.06.2023 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ по точка 6 от дневния ред: „Приемане на решение относно разпределяне на печалбата за 2022г.“, бе взето следното решение от общото събрание: „За финансовата 2022 год. Дружеството е реализирало счетоводна загуба в размер на 67 529,62 лева (шестдесет и седем хиляди петстотин двадесет и девет лева и шестдесет и две стотинки). Съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, 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. След преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал.3 от ЗДСИЦДС, изчислената по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон сума, е загуба в размер на 128 139, 62 лева (сто двадесет и осем хиляди сто тридесет и девет лева и шестдесет и две стотинки), поради което, на база отчетения отрицателен финансов резултат, да не бъде разпределян дивидент за 2022 г. и загубата да се отнесе към непокрити загуби от минали години.“

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 Христо Петков, и Добромир Стефанов Андонов, вписан като независим член на Съвета на директорите.

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 Христо Петков;
- 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 първото шестмесечие членовете на Съвета на директорите са получили следните възнаграждения:

- ▶ Веселин Димитров Генчев е получил общо възнаграждение в размер на 3 540 лева;

Другите членове на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения.

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

Към 30.06.2023 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.

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 първото шестмесечие на 2023 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

3.1. Структура на инвестиционните имоти по местоположение към 30.06.2023 г.

Обект	Местоположение	УПИ в кв.м.	РЗП в кв.м.
Ексклузив Ски и Спа Резорт - Боровец	К.к. Боровец	9 002	20 164
Търговска и офис сграда, Цариградско шосе 159 – <i>отдадена на финансов лизинг през 2014 г.</i>	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 2023 г.	3 902
Новопридобити активи	-
Продадени инвестиционни имоти	-
Оценки на инвестиционни имоти през периода	-
Инвестиционни имоти към 30.06.2023 г., в т.ч.:	3 902
Земи (инвестиционни имоти)	2 050
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	1 852

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	Стойност към 01.01.2023	ОЦЕНКА ПРЕЗ 2023 г.	Стойност към 30.06.2023
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	1 852	-	1 852
Общо за всички проекти		19 117	1 852	-	1 852

За периода 01.01-30.06.2023 г. оценка на притежаваните инвестиционни имоти не е извършвана. Към 30.06.2023 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е в размер на 3 902 хил.лв.

Инвестиционен обект	Стойност преди оценка	Извършена оценка	Стойност след оценка
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец - УПИ	2 050	-	2 050
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец – сграда - завършен груб строеж на Акт 14	1 852	-	1 852
Общо оценки	3 902	-	3 902

Дейността на Дружеството през 2023 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 първото шестмесечие на 2023 г. Дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 333 хил. лева, както следва:

- ▶ приходи от префактурирани разходи и др.- 333 хил. лева;
- ▶ други приходи – 0 хил.лева;

Б) Печалба/загуба от дейността на Дружеството – към 30.06.2023 г. „Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира загуба от дейността в размер на 62 хил. лв., която е формирана от:

- ▶ разходи за дейността – 402 хил. лева;
- ▶ приходи от лихви – 711 хил.лв.;
- ▶ разходи за лихви и други финансови разходи – 704 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 62 хил. лева;

Г) Нетна стойност на активите на акция – нетната стойност на активите на една 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 30.06.2023 г. нетната стойност на активите на една акция е 0,0767 лева.

Д) Сума на активите/нетни активи – към 30.06.2023 г. сумата на активите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ е 34 113 хил. лева. Дружеството има задължения в размер на 32 319 хил. лева, и нетни активи в размер на 1 794 хил. лева.

Е) Съществени сделки през изминалото първо шестмесечие на 2023 г.

През изминалото първо шестмесечие на 2023 г. не бяха реализирани нови съществени сделки.

Предвид законовите ограничения относно дейността на дружеството, „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е извършвало дейности в областта на екологията. Дружеството спазва всички екологични правила и норми и при осъществяване на дейността си се стреми в максимална степен да намали вредното въздействие върху околната среда.

Взаимоотношенията между Дружеството и неговите служители са уредени съгласно действащото трудово законодателство. Към датата на Доклада във „Фонд Имоти“ АДСИЦ са назначени 2 лица по трудови договори.

Важни събития, настъпили през първото шестмесечие и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното шестмесечие и значими сделки за съответното шестмесечие на 2023г.

Освен горепосоченото, не са настъпили други важни събития и не са реализирани значими сделки през първото шестмесечие на 2023 г.

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	30.06.2023	31.12.2022
Нетен резултат по Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(62)	(68)
Корекции по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	-	(61)
- намаление с приходите от последващи оценки на недвижими имоти		(61)
- увеличен с разходите от последващи оценки на недвижими имоти		-
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(62)	(129)
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
Основен доход на акция (лева за акция)	(0.00265)	(0.0055)
Нетна стойност на активите на една акция	0.0767	0.0793

Съгласно разпоредбата на чл. 29, ал. 1, изр. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и 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 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

5. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2023 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:

5.1. 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.

На 24.11.2014 г. 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“ 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. 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. Във връзка с постигнатото реструктуриране и удължаване срока на издължаване на кредитите по Договорите за банков кредит от 08.07.2008 г., 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 реструктуриране на кредитното правоотношение и обезпечаване на кредитите.

5.2. 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.

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

6. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Предвид законовите ограничения относно дейността на дружеството, „Фонд Имоти“ АДСИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През първото шестмесечие на 2023 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

8. ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА. 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.

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 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 обичайната 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.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

30 юни 2023	на виждане BGN'000	до 1 г. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Вземания по лизингов договор		2 470	4 940	20 707	28 117
Търговски вземания		2 093	-	-	2 093
Парични средства	1	-	-	-	1
Общо	1	4 563	4 940	20 707	30 211
Финансови пасиви					
Банкови заеми		2 436	4 694	18 824	25 954
Търговски, данъчни и други задължения	5	5 110	-	1 250	6 365
Общо	5	7 546	4 694	20 074	32 319

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към 30 юни 2023 г., задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на изготвяне и одобрение на финансовия отчет за първото шестмесечие на 2023 г.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло, освен вземането си по сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг, дружеството няма друга значима част лихвоносни активи. Приходите и оперативните парични потоци са зависими от промените в пазарните лихвени равнища, доколкото вземането по Договора за лизинг се олихвява с променлив лихвен процент (тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 % /две цяло и пет десети/ пункта годишно). Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент (съответно тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 % /две цяло и пет десети/ пункта годишно и тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.2 % /две цяло и две десети/ пункта годишно), който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството следи лихвените нива по олихвяемите му активи да съответстват на лихвените нива по олихвяемите му пасиви. 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.

30 юни 2023	безлихвени	с фиксиран лихвен %	с плаващ лихвен %	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Финансови активи				
Вземания по лизингов договор			28 117	28 117
Търговски вземания	241		1 852	2 093
Парични средства и еквиваленти	1			1
Общо	242	0	29 969	30 211
Финансови пасиви				
Банкови заеми	89		25 865	25 954
Търговски, данъчни и други задължения	5 639		726	6 365
Общо	5 728	-	26 591	32 319

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).

9. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

От датата на междинния финансов отчет до датата на настоящия доклад не са настъпвали други 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.

10. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ И/ИЛИ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Информация за сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на Дружеството в този период, както и за промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на Дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

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

Сделки с ключов управленски персонал

	30.06.2023	30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	4	4
- разходи за социални осигуровки	2	2
Общо	6	6

Няма сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица за първото шестмесечие, вкл. няма такива сделки, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на Дружеството в този период, съответно няма промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на Дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година. Към първото шестмесечие на 2023 г. Дружеството няма непогасени разчети с ключовия управленски персонал.

11. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. Настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на Дружеството;

Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството.

11.2. 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.

11.3. 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 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 на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

11.4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат

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

11.5. данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, 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 06.06.2023 г., следните лица притежават пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в 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.

Няма информация за настъпили промени в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

11.6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните органи на Дружеството към края на шестмесечието, 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 06.06.2023 г., следните членове на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към посочената дата:

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

Няма данни за настъпили промени за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

11.7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството;

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

11.8. 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 целеви.

Няма отпуснати 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.

Има информация за отпуснатите на Дружеството 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 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. Към 30.06.2023 г. 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“ АД СИЦ 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. Към 30.06.2023 г. 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“ АД СИЦ 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“.

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

През първото шестмесечие на 2023 г. няма възникнали нови съществени вземания. В резултат на сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг в отчета на Дружеството за първото шестмесечие на 2023 г. отчита финансов актив - вземане по лизинг - в размер на 30 587 хил.лв., от които текущи 2 470 хил.лв., и нетекущи 28 117 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.

11.10. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.

Не е налице подобно обстоятелство.

11.11. Увеличение или намаление на акционерния капитал.

Не е налице подобно обстоятелство.

11.12. Потвърждение на преговори за придобиване на Дружеството.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

11.15. 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.

11.16. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

11.20. Покупка на патент.

Не е налице подобно обстоятелство.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

11.22. 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.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

11.24. 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.

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

Не е налице подобно обстоятелство.

11.26. 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.

Не е налице подобно обстоятелство.

12. 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 междинния финансов отчет към 30 юни 2023 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към приложимите 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 така потвърждава, че носи отговорност и за изготвянето на настоящия доклад за дейността, който съответства на финансовия отчет за първото шестмесечие на 2023 г. и в който е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за първото шестмесечие на 2023 г., както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено; включило е информация, свързана с екологията и служителите; отразило и оповестило е всички важни събития, които са настъпили след датата, на която е съставен финансовия отчет; описано е вероятното бъдещо развитие на дружеството; действията на дружеството в областта на научно-изследователската и развойна дейност; наличието на клонове на дружеството, както и използваните от него финансови инструменти. Наред с горните изявления,

ръководството потвърждава, че носи отговорност и за това, че доклада за дейността на дружеството за първото шестмесечие на 2023 г. е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания и че в него няма случаи на съществено невярно представяне на факти, събития или оповестявания.

19.07.2023г.

Гр. София

Изпълнителен директор: _____


Веселин Генчев

