

Междинен доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

**Междинен доклад за дейността
на “СИИ Имоти” АДСИЦ
за периода 01.10.2018 г. – 31.12.2018 г.**

29 Януари 2019 г.

I. Обща информация. Акционери и управление

1.1 „СИИ Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в неждвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

1.2. Върху дружеството се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК (виж 1.4).

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Членове на СД са следните лица:

- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурист* или друг търговски управител. „СИИ Имоти“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Светослав Дечев. Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

1.4. Акционери, притежаващи пряко над 5% от гласовете в Общото събрание на „СИИ Имоти“ АДСИЦ,

Едно юридическо лице притежава над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството: „Загора Фининвест“ АД, с ЕИК 123017547, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, бул. „Руски“ № 26 – мажоритарен акционер в дружеството.

II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

Първо тримесечие на 2018 г.

На 16 януари 2018 г., в гр. ул. „Петър Делян“ № 14, се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в Търговския регистър на 04 декември 2017 г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100г, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез <http://www.infostock.bg> / на 11 декември 2017 г., с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса - София“ АД.

Общо събрание на акционерите прие:

- 1 По първа точка от дневния ред, Общото събрание взе решение за промяна на Одитния комитет, както следва:
 - освобождаване на досегашните членове на Одитния комитет - Нора Петъова Божилова и Таня Димитрова Иванова
 - избира за нови членове на Одитния комитет - Мариана Георгиева Георгиева и Ирина Вескова Цветанова.
 - Общото събрание на акционерите определя мандат на Одитния комитет - 5 години.”
- 2 По втора точка от дневния ред, Общото събрание взе решение за промяна в устава на дружеството, както следва
 - „чл. 2. (2) Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: “SEE Imoti” REIT”
 - чл. 3. (2) (Изм. с решение на ОС от 21.07.2007 г.; решение на ОС от 27.06.2016 г.; решение на ОС от 16.01.2018 г.) Адресът на управление на Дружеството е: ул. Апостол Карамитев № 16, вх. А, ап. 9-1”

Второ тримесечие на 2018 г.

На 30 юни 2018 г., в гр. София, ул. Апостол Карамитев No 16,, се проведе Годишно редовно Общо събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в Търговския регистър на 09 май 2018 г. и оповестена при условията и по

реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез <http://www.investor.bg/> на 30 май 2018 г., с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса – София“ АД.

Общо събрание на акционерите взе следните решения:

По точка първа от дневния ред, Общо събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 г.

По точка втора от дневния ред, Общо събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2017г.;

По точка трета от дневния ред, Общо събрание на акционерите прие проверки и заверен годишен финансов отчет на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 г.;

По точка четвърта от дневния ред, Общо събрание на акционерите прие отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2017 г.;

По точка петта от дневния ред, Общо събрание на акционерите прие отчета на Одитния комитет за дейността му през 2017г.;

По точка шеста от дневния ред, Общо събрание на акционерите прие Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 г.

По точка седма от дневния ред, Общо събрание на акционерите прие решение Дружеството да не разпределя дивидент за 2017 г. поради реализиран финансов резултат за 2017 г. - загуба, изчислен при спазване изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и на чл. 247а от ТЗ.

По точка осма от дневния ред, Общо събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2017 г.;

По точка девета от дневния ред, Общо събрание на акционерите избра регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет и на консолидирания годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г., съгласно предложение, съдържащо се в материалите по дневния ред.

Трето тримесечие на 2018 г.

През третото тримесечие на 2018 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Четвърто тримесечие на 2018 г

На 18 Декември 2018 г. Съветът на директорите на „СИИ ИМОТИ“ АД СИЦ взе решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации. Размер на облигационната емисия е 20 000 000 лева (двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. облигации с номинална стойност 1000 (хиляда) лева всяка. Облигационната емисия е регистрирана с ISIN BG 2100017180. През периода на записване, облигационерите заявиха желание и записаха облигации в номинален размер на 20 000 000 лв. (двадесет милиона) лв., с което процеса по записване на облигации приключи успешно.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 18.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 18.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 16.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 16.07.2026 г.

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Сии Имоти“ АД СИЦ ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- изграждането на комплекс, включващ петзвезден хотел под бранда на международен оператор с конгресен център, спортен център и рекреативна зона, както и офис площи;

- за придобиване инвестиционни имоти, с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите;

- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „СИИ Имоти“ АД СИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите активи на дружеството са в размер на 1 254 хил. лв. Собственият капитал е 954 хил. лв. Нетекущите пасиви към отчетния период са 20 000 хил. лв., а текущите пасиви са 876 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството е (натрупаната печалба) към 31.12.2018 г., е в размер на 278 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „СИИ Имоти“ АД СИЦ през останалата част от финансовата година.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната, вкл. влиянието на финансовата криза и други, измежду които са и:

- Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти“;
- Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот;
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия;
- „СИИ Имоти“ АД СИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си;
- Дружеството ще е зависимо от лихвените нива по кредитите;
- Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

III. Информация за сключените сделки между свързани лица.

През разглеждания период „СИИ Имоти“ АД СИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, които да не са оповестени в пояснения към междинния финансов отчет: точка - 13, точка- 14 и точка - 15

За „СИИ Имоти“ АД СИЦ:


Светослав Дечев
/Изпълнителен Директор/