

„СИИ Имоти“ АДСИЦ  
Годишен доклад за дейността  
2018г.

## **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**“СИИ Имоти” АДСИЦ**

**2018 г.**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ  
Годишен доклад за дейността  
2018г.

Настоящият доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за финансовата 2018 г. (наричан по-нататък „Доклада“) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, в съответствие с разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Предметът на дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, съгласно неговия устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти“ АДСИЦ предвиждат:

- Да предостави възможност на акционерите си 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 стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Настъпилите през 2018г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството е счело, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са разкрити пред регулирания пазар на финансови инструменти и инвестиционната общност по предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му начини.

### **Обща информация за Дружеството**

„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.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад, седалище и адрес на управление на Дружеството е: в гр. София, ул. „Петър Делян“ № 7, вх. А, ет. 3, ап. 7. Дружеството няма регистрирани клонове.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД.

С оглед предмета на дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, Дружеството следва да формира приходи главно посредством: емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

### **Структура на капитала**

Лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5% от гласовете в Общото събрание на „СИИ Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2018 г. са:

„Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547 със седалище гр. Стара Загора бул. „Руски“ № 26, притежаващо пряко 362 800 бр. акции или 55.82% от капитала и правата на глас в ОСА на Дружеството.

### **Вид и клас на предлаганите акции**

Към 31.12.2018 г. Дружеството е с регистриран капитал от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в размер на 650 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърлими акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани за търговия на „БФБ - София“ АД.

Всички издадени от „СИИ Имоти“ АДСИЦ акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Към момента редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите, като ограничения за притежаването на акции или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

### **Управление на дружеството**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление. През изтеклата календарна година не е имало промяна в съвета на директорите, членове са Светослав Иванов Дечев, Даниел Мирчев Мирчев и Мая Мирославова Огнянова.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

## Преглед на дейността и състоянието на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

Предметът на дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, съгласно неговия устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за осъществяване на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и Устав. Приоритет за „СИИ Имоти“ АДСИЦ е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал и при съблюдаване на по-долу посочените ограничения.

По отношение на дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са установени и следните законови ограничения:

- Дружеството е освободено от корпоративен данък;
- Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- Дружеството то не може да променя предмета си на дейност;
- Дружеството не може да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
- Дружеството не може да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
- Дружеството не може да получава заеми, освен:
  - като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
  - по банкови кредити с целево предназначение за придобиване на активите за секюритизация;
  - по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество.

Към 31.12.2018 г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

**Важни събития за „СИИ Имоти“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.**

### През първото 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 /](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 Петрова 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: “СЕЕ 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”

### През второто 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

„СИИ Имоти“ АДСИЦ  
Годишен доклад за дейността  
2018г.

е обявена в Търговския регистър на 09 май 2018 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.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 проверения 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.

**През третото тримесечие на 2018 г.**

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

### **През четвъртото тримесечие на 2018 г**

На 18 Декември 2018 г. Съветът на директорите на „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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 важните събития за „СИИ Имоти“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Основният капитал на „СИИ Имоти“ АДСИЦ 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 1 771 хил. лв. Собственият капитал е 741 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството е (натрупаната печалба) към 31.12.2018 г., е в размер на 64 хил. лв.

**Информация за съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

Предоставените аванси са за покупка на недвижими имоти съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Сумата на преведения аванс към 31.12.2018 г. е в размер на 1 137 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на Парк Билд ЕООД - дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти за сумата от 9 000 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. за сумата от 7 715 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

На 18 Декември 2018 г. Съветът на директорите на „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ 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 000лв. (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.

**Сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол. През периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ е получило средства от собствениците си, като съответните сделки са надлежно описани в точка 15.1 от поясненията на годишния финансов отчет.



**Дружеството планира да се възползва от действието на следните фактори върху пазара на недвижими имоти:**

Ръст на недвижимите имоти може да се очаква от действието на няколко фактора:

- Чувствително намаляване на банковите лихви по кредитите, което увеличава съвкупното търсене на имоти;
- Липсата на качествени проекти през годината на кризата, което ограничава предлагането;

Оптимизирането на оперативния доход и придобиването на ключови активи ще даде възможност на дружеството да:

- Увеличи размера на потенциалния дивидент, подлежащ на разпределение сред акционерите;
- Даде достатъчно свобода на дружеството, за да може свободно да обслужва лихвените си задължения;
- Горното от своя страна би дало допълнителна възможност на Дружеството да изчака появата на добри пазарни условия, при които да реализира своите активи. „СИИ Имоти“ АДСИЦ внимателно изготвя своите бизнес планове, за да обезпечи нормалното си функциониране дори и през периоди на застой на пазара на недвижими имоти или на кредитните пазари.

Дружеството прилага политика на активно управление на портфейла, като непрекъснато анализира пазара на недвижими имоти и съответните подсектори, в които оперира, вкл. и условията на хотелския бизнес. Съгласно законовите ограничения:

- Дружеството не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор;
- Дружеството може да инвестира свободните си парични средства в банкови депозити или ценни книжа, които са издадени или гарантирани от държавата с цел оптимизиране на доходите.

**Основни рискове, пред които са изправени акционерите на Дружеството:**

Акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

**а) Ценови риск**

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции във финансови инструменти и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове финансови инструменти и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла,

ограничаване на част от инвестициите във финансови инструменти, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

**б) Ликвиден риск**

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с наличието на значителен обем свободни акции в миноритарни акционери.

**в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите във финансови инструменти**

Капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от финансови инструменти в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

**г) Инфлационен риск и загуба на стойност**

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите във финансови инструменти. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

**Основни рискове, пред които е изправено Дружеството**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е изложено на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за дейността, с която то ще се занимава (инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

**Специфични рискове, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ**

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-

продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

**а) Конкурентна среда**

Поради тенденцията за увеличаване на броя на лицензираните дружества със специална инвестиционна цел и засилването на конкуренцията в страната е възможно „СИИ Имоти“ АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

**б) Ценови риск и инфлационен риск**

Съществува риск цените на недвижимите имоти да се променят и цените на придобитите имоти от „СИИ Имоти“ АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

**в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност**

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най - общо могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си „СИИ Имоти“ АДСИЦ ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за

недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

**г) Политически риск**

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понасят загуби.

**д) Валутен риск**

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки “евро/лев”, “щатски долар/лев” и т.н. В резултат на това покупателната способност на българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „СИИ Имоти“ АДСИЦ при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната.

**е) Други рискове**

В дейността си „СИИ Имоти“ АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

**Общи (систематични) рискове**

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика.

Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са

гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната. Въвеждането на Валутен борд през 1997 г., с фиксиране на българския лев към еврото, предопределят запазване на икономическата стабилност в средносрочен план и плавно интегриране на страната ни в Европейската икономическа общност.

### Систематизирана финансова информация

#### АКТИВИ

##### **Нетекущи активи**

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 1 771 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Инвестиционни имоти - 1 258 хил. лв.

Други нетекущи вземания- 513 хил. лв.

##### **Текущи активи**

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 20 470 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Търговски и други вземания - 17 746 хил. лв.

Парични средства в безсрочни депозити- 2 724 хил. лв.

**Общо активи - 22 241 хил. лв.**

#### СОБСТВЕН КАПИТАЛ

##### **Собствен капитал**

Собствения капитал на Дружеството към 31.12.2018 г. е в размер на 741 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

Основен капитал : 650 хил. лв.

Резерви: 172 хил. лв.

Финансов резултат: - 81 хил. лв.

Дружеството приключва финансовата 2018 г. с Печалба в размер на 64 хил. лв.

#### Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2018 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер. През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи за управление на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

#### Прогнозни парични потоци

Основни допускания на прогнозния план:

- Не се предвижда ръст в техните цени през 2019 г.;
- Не са предвидени и приходи от наем от направените нови инвестиции от придобивания на недвижими имоти с цел запазване на консервативния характер на прогнозните парични постъпления;
- Заложените разходи за лихви са по-високи в сравнение с банковите извлечения с цел застраховане срещу евентуални повишения на лихвите в бъдеще;
- Дружеството е заложило разходи за МДТ за всичките си имоти, съобразено с темпа им на придобиване и реализиране;
- Част от финансовият ресурс, който остава в дружеството след обслужване на задълженията си е предвиден за реинвестиране в нови активи, които да бъдат управлявани или реализирани с печалба;
- Фондът планира да продължава да инвестира в придобиване на инвестиционни имоти с цел възползване от благоприятните пазарни движения, както и увеличаване на приходите от наеми.

**Основното направление, в което емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2019 г.**

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за осъществяване на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2019 г. Съветът на директорите на Дружеството ще се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти благодарение на емитираната емисия облигации.

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства 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.

Инвестиционната стратегия на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е подчинена на стремежа за реализиране на основните си цели – максимизиране на доходността за акционерите на фонда, увеличаване на портфейла от качествени активи, професионално управление с цел постигане на комбинация от положителен оперативен доход и печалба от продажба на активи при цени, по-високи от цените на придобиване. Дружеството планира да постигне диверсификация на портфейла си с активи, което би допринесло за намаляване на бизнес риска. По

тази причина то не смята да се фокусира към конкретен клас активи от сектора на недвижимите имоти. Към определени моменти, в зависимост от наличието на интересни предложения или пазарни условия, „СИИ Имоти“ АДСИЦ може да управлява портфейл, състоящ се само от активи, носещи регулярен доход или предимно от такива, които ще държа с цел последваща разпродажба. Дружеството няма да се ограничава в придобиването на имоти в определен географски район на страната.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ планира да провежда активна инвестиционна стратегия и да се възползва от пазарните условия, даващи възможност за придобиване на имоти на цени, по-ниски от справедливите им като резултат от продължаващите високи нива на необслужвани банкови кредити. Това подтиква банките да предприемат продажба на придобити активи и често предложените цени са по-ниски от пазарните.

### **Научноизследователска и развойна дейност**

Поради специфичния предмет на дейност „СИИ Имоти“ АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

### **Важни събития, настъпили след датата към която е съставен годишния финансов отчет**

След края на отчетния период, за „СИИ Имоти“ АДСИЦ не са настъпили важни събития, които да не са оповестени пред обществеността.

### **Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон**

**1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината акции, издадени от Дружеството, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:**

През 2018 г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

**2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:**

Към 31.12.2018 г. Дружеството не притежава собствени акции.

**3. Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите:**

През 2018 г. Съветът на директорите изготви Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, която беше приета от Общото събрание на акционерите проведено на 30 юни 2018 г.

**4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството**

Към 31.12.2018г., членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството.

**5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.



6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Светослав Иванов Дечев	„Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547	Непряко, като представител на „Загора Фининвест“ АД ЕИК 123017547	„Загора Фининвест“ АД ЕИК 123017547
Мая Мирославова Огнянова	Не притежава участие	Не притежава участие	Не упражнява контрол
Даниел Мирчев Мирчев	„Данпекс“ ООД ЕИК: 200355195 „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547	Непряко, като член на СД на „Загора Фининвест“ АД ЕИК 123017547 и съдружник и управител на „Данпекс“ ООД ЕИК: 200355195	„Данпекс“ ООД ЕИК: 200355195 „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547

7. Сключени през 2018 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2018 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Ръководството на „СИИ Имоти“ АДСИЦ очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен

емитирането на акции, „СИИ Имоти“ АДСИЦ може да увеличи ликвидните парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за Дружеството ще зависи, както от конюнктурата на капиталовия пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

**Допълнителна информация по приложение 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ не реализира приходи от продажби през отчетната година.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Според спецификата на дейността на дружеството „СИИ Имоти“ АДСИЦ, няма доставчици на материали.

През 2018 г. няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

**3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.**

През отчетния период „СИИ Имоти“ АДСИЦ 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 000лв. (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.

Предоставените аванси са за покупка на недвижими имоти съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Сумата на преведения аванс към 31.12.2018 г. е в размер на 1 137 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на Парк Билд ЕООД - дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти за сумата от 9 000 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 31.12.2018 г., находящ се гр. Пловдив, предствляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. за сумата от 7 715 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол. През периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ е получило средства от собствениците си, като съответните сделки са надлежно описани в точка 15.1 от поясненията на годишния финансов отчет.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него**

приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2018 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

През 2018г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ не е извършвало инвестиции в страната и чужбина относно ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

СИИ Имоти“ АДСИЦ, е сключило облигационен заем, при следните условия:

Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени

Размер на облигационния заем: 20 000 000 /двадесет милиона/ лева

Брой на облигациите: 20 000 /двадесет хиляди /

Номинална стойност на една облигация: 1 000 / хиляда / лева

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 / хиляда / лева

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период

Дата, от която тече срока до падежа: 18.12.2018 г.

Лихва: 4.50 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода / реален брой дни в годината (act/act)

Период на лихвено плащане: 2 пъти годишно - на всеки 6 (шест) месеца

Период на главнично плащане: 2 пъти годишно - на всеки 6 (шест) месеца, след края на втората година

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Към 31.12.2018 г. предоставени заеми от страна на Дружеството са разгледани в точка 18 от поясненията към годишния финансов отчет.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е приключило процеса по емитиране облигационен заем на 20.12.2018г, предвид краткия срок до приключване на финансовата година, средствата не са използвани.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ посреща своите задължения без затруднения. При необходимост Дружеството би могло да привлече финансиране чрез кредит, както и да привлече допълнителен собствен капитал.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденди на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

За финансиране на своята дейност „СИИ Имоти“ АДСИЦ използва собствен капитал, който към 31.12.2018 г. е в размер на 741 хил. лв.

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.

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“ АДСИЦ 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.

Ръководството на Дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ прилага правила и процедури, регламентирани ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективно осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и

другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетната финансова година не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите на дружеството, те са както следва:

- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор и член на СД
- Даниел Мирчев Мирчев – Член на СД
- Мая Мирославова Огнянова – Член на СД

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2018 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на управителните органи на дружеството са както следва:

Членовете на СД са получили следните годишни възнаграждения:

- Светослав Иванов Дечев – 6 000,00 лв.
- Даниел Мирчев Мирчев – 6 000,00 лв.
- Мая Мирославова Огнянова – 6 000,00 лв.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2018г., членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството.

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Не са известни такива договорености.

„СИИ Имоти“ АД СИЦ  
Годишен доклад за дейността  
2018г.

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

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ е Вилизар Чупелловски, тел. 0883 323 363, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ап. 9-1

Отчетът на дружеството е приет от Съвета на директорите на 21 март 2019 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/Светослав Дечев/

