

Междинен доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

**Междинен доклад за дейността
на “СИИ Имоти” АДСИЦ
за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.**

30 Януари 2020 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 недвижими 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.

Лицата притежаващи 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.
- **„УД Конкорд Асет Мениджмънт“ АД** с ЕИК 131446496, със седалище и адрес на управление: гр. София; бул. Тодор Александров 117; – притежава :

чрез „ДФ "Конкорд Фонд - 2" 20 000 бр. акции или 3.08% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ,
чрез „ДФ"Конкорд Фонд-3" 15 950 бр. акции или 2.45% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ,
чрез "НДФ Конкорд Фонд 7" 16 000 бр. акции или 2.46% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ

1.5. 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 20.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 20.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 20.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 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;

- придобиване на 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.

- предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е една година от датата на подписването му. Получения аванс по договора е за сумата от 9 000 хил.лв.

- предварителен договор за покупко - продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на сторежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Получената сума по предварителния договор е в размер на 2 120 хил.лв.

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 2019 г.

През първото тримесечие на 2019 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Второ тримесечие на 2019 г

Дружеството подаде, необходимите документи към КФН, ЦД и БФБ за допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар. Към края на отчетния период, новите акции все още не са обект на търговия.

През второто тримесечие на 2019 г. не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Трето тримесечие на 2019 г

На 06.06.2019г. КФН одобри проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията обезпечени облигации, издадени от дружеството.

На 09.07.2019г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ проведе годишно общо събрание на акционерите си, на което се взеха следните решения:

Точка 1. Общо събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2018 г.

Точка 2. Общо събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.;

Точка 3. Общо събрание на акционерите одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2018 г.;

Точка 4. Общо събрание на акционерите приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2018 г.;

Точка 5. Общо събрание на акционерите приема отчета на Одитния комитет за дейността му през 2018 г.;

Точка 6. Общо събрание на акционерите приема и одобрява Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2018 г.

Точка 7. Общото събрание на акционерите приема решение финансовият резултат за 2018 г., не подлежи на разпределяне под формата на дивидент.

Точка 8. Общо събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2018 г.;

Точка 9. Общо събрание на акционерите избира регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет и на консолидирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г.,

От 15.06.2019г. емисията обезпечени облигации издадени от „СИИ Имоти“ АДСИЦ е допусната за търговия на БФБ

Четвърто тримесечие на 2019 г

На 18.10.2019 г. е подписано споразумение към Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., с което се прекратява горепосочения договор. Платената сума по Предварителния договор в размер на 1 136 хил.лв. следва да бъде възстановена в срок от една година.

Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период

След края на отчетния период в Дружеството не са настъпили други важни събития които да са обект на оповестяване

Влияние на настъпилите събития 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. Общо активите на дружеството са в размер на 22 758 хил. лв. Собственият капитал е 1 208 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството (натрупаната печалба) към 31.12.2019 г., е в размер на 467 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „СИИ Имоти“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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 ниско ликвидни. 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, които да не са оповестени в пояснения към междинния финансов отчет: точка - 16 и точка - 17

За „СИИ Имоти“ АДСИЦ:


Светослав Дечев
/Изпълнителен Директор/

