

Междинен доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

Междинен доклад за дейността

на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

за периода 01.07.2017 г. – 31.12.2017 г.

31 декември 2017 г.

I. Обща информация. Акционери и управление

„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), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им

Дружеството 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.

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 прокуррист 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.

Акционери, притежаващи пряко над 5% от гласовете в Общото събрание на „СИИ Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2017 г.:

- „Загора Фининвест“ АД, с ЕИК 123017547, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, бул. „Руски“ № 26 – притежава 362 800 броя акции, представляващи 55.82% от капитала на 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 2017 г.

През първото тримесечие на 2017 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Второ тримесечие на 2017 г.

На 17.05.2017 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, на което беше взето решение за провеждане на Редовно общо събрание на акционерите на Дружеството.

На 30 юни 2017 г. беше проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, на което бяха взети следните решения:

- Приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2016 г.;

- Приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;

- Приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;

- Приема доклада на одитния комитет на Дружеството;

- Приема доклада на директора за връзки с инвеститорите;

- Приема политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите;

- Избра регистриран одитор за финансовата 2017 г. - „Ес Еф Одит“ ЕООД, рег. № 167 от регистъра на ИДЕС;

- Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2016 г.;

- Общото събрание на акционерите приема решение за освобождаване на досегашните членове на Съвета на директорите - Христо Петков Чоевски, Иглика Цветкова Мишева - Брусева и Никола Ивайлов Коевски и избира за нови членове на Съвета на директорите - Светослав Иванов Дечев, Иван Кирилов Тилоев и Мая Мирославова Огнянова;

- Общото събрание на акционерите приема решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите - Христо Петков Чоевски, Иглика Цветкова Мишева - Брусева и Никола Ивайлов Коевски като членове на Одитния комитет и избира за нови членове на Одитния комитет - Евгения Вълканова Благоева, Нора Петъова Божилова и Таня Димитрова Иванова. Мандатът на Одитния комитет е 5 години.

- Приема правилник на Одитния комитет;

- Общото събрание приема решение да не бъде разпределян дивидент за 2016 г., тъй като съгласно приетия годишен финансов отчет за 2016 г., не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат, определен по реда на чл. 10, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗДСИЦ;

- Приема промени в Устава на Дружеството:

„Чл. 43, ал. 1 от Устава се изменя както следва: „В срок от 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.“

Чл. 44 от Устава се изменя както следва: „В срок от 5 /пет/ години от списване а това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 /двадесет милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на доходите по тях, размера и всички останали параметри на облигационния заем се определят с решението на Съвета на директорите при спазване на разпоредбите на действащото законодателство и устава.“

Трето тримесечие на 2017 г.

На 1 август 2017 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, на което беше взето решение за провеждане на Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството.

На 11 септември 2017 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, на което беше взето решение да бъдат освободени досегашните членове на Съвета на директорите - Христо Петков Чоевски, Иглика Цветкова Мишева - Брусева и Никола Ивайлов Коевски и да бъдат избрани за нови членове на Съвета на директорите - Светослав Иванов Дечев, Даниел Мирчев Мирчев и Мая Мирославова Огнянова.

Четвърто тримесечие на 2017 г.

На 27 ноември 2017 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, на което беше взето решение за провеждане на Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Не са настъпили събития, които да са оказали влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „СИИ Имоти“ АД СИЦ

В хода на обичайната си стопанска 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 при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите 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 в Дружеството се осъществява текущо от ръководството. Управителният съвет на Дружеството е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните (писмени) процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

Валутен риск

Дружеството извършва своята дейност при неактивен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти. Стопанските операции на Дружеството са в български лева.

Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на Дружеството се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху него се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите.

Кредитен риск

Основните финансови активи на Дружеството са търговски и други вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Ръководството постоянно наблюдава фактическите и прогнозни парични потоци по периоди и се стреми да поддържа равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на Дружеството.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопанските ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала. Целта на ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

III. Важни събития, настъпили след края на отчетния периода

На 16 януари 2017 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, на което бяха взети следните решения:

- Бяха освободени досегашните членове на Одитния комитет - Нора Петъова Божилова и Таня Димитрова Иванова и бяха избрани за нови членове - Мариана Георгиева Георгиева и Ирина Вескова Цветанова с мандат от 5 години;

- Бяха извършени промени 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”.

IV. Информация за сключените сделки между свързани лица.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дружества под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал, както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

През разглеждания период „СИИ Имоти“ АДСИЦ е сключвало сделки със свързани лица, отразени в точка 13 на финансовия отчет.

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

През разглеждания период нововъзникналите съществени вземания и/или задължения са оповестени в точка 13 на финансовия отчет.

VI. Систематизирана финансова информация

През разглеждания период Дружеството не е извършвало дейност, от която реализира приходи. Към момента на изготвяне на настоящия доклад „СИИ Имоти“ АДСИЦ е реализирало загуба в размер на 14 000 лева, произтичаща от основната дейност на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е 875 000 лева, а собственият капитал на Дружеството възлиза на 662 000 лева.

За „СИИ Имоти“ АДСИЦ:

Светослав Дечев

Изпълнителен Директор

