

Междинен доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

**Междинен доклад за дейността
на "СИИ Имоти" АДСИЦ
за периода 01.01.2020 г. – 31.03.2020 г.**

14 Август 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 20 000 000 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 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. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисление на еднократни неустойки върху предоставения аванс в общ размер на 900 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 строежи 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 2020 г.

На 10.02.2020г. „Сии Имоти“ АДСИЦ проведе извънредно общо събрание на акционерите си, на което се взеха следните решения:

По точка единствена от дневния ред:

Общото събрание на акционерите приема изменения в Устава съгласно предложение, съдържащо се в материалите по дневния ред.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното събрание на Република България въведе извънредно положение в страната, което бе прекратено на 13.05.2020 г. и заменено с извънредна епидемиологична обстановка, която бе удължавана няколко пъти и към датата на одобрение на настоящия финансов отчет е до 31.08.2020 г.

През първото тримесечие на 2020 г. не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

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

Противоепидемичните мерки, изразяващи се във временно затваряне на търговски обекти и забрана за осъществяване на дейност, които са свързани със справяне с пандемията, не са от съществено значение за оперативната дейност на „Сии Имоти“ АДСИЦ, тъй като Дружеството не е пряко засегнато от тези мерки. Като реално последствие за дейността на Дружеството можем да отбележим отлагането на сделки по покупка и продажба на активи на „Сии Имоти“ АДСИЦ за бъдещи периоди поради намалената икономическа активност в периода на извънредното положение.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което ръководството на Дружеството не е в състояние към момента надеждно да оцени количествено влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието може да доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционния имот, притежаван от Дружеството. 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 23 245 хил. лв. Собственият капитал е 1 462 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството (натрупаната печалба) към 31.03.2020 г., е в размер на 254 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 описани в пояснения към междинния финансов отчет в точка – 17.

За „СИИ Имоти“ АДСИЦ:



Светослав Дечева
Изпълнителен Директор

