

*Междинен доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ*

**Междинен доклад за дейността  
на "СИИ Имоти" АДСИЦ  
за периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г.**

***30 януари 2025 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. София; ул. Апостол Карамитев 16; Вход А; Ет. 9; Ап. 9-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" 19 800 бр. акции или 3.05% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ, чрез „ДФ" Конкорд Фонд-3" 16 120 бр. акции или 2.48% 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, свободно прехвърляеми 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:

- 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.

1.6 Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством електронната платформа INFOSTOCK - <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/CEEP> както и на електронната си страница [www.cееimoti.com](http://www.cееimoti.com)

**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 2024 г.**

През първото тримесечие на 2024 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „Сии Имоти“ АДСИЦ.

#### **Второ тримесечие на 2024 г.**

На 21.06.2024 г. бе проведено годишно общо събрание на акционерите. През второто тримесечие на 2024 г. не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „Сии Имоти“ АДСИЦ.

### **Трето тримесечие на 2024 г.**

През третото тримесечие на 2024 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

### **Четвъртото тримесечие на 2024 г.**

През четвъртото тримесечие на 2024 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

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

Продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна и наложените във връзка с него икономически санкции на Руската Федерация оказват известно влияние на икономическата среда в България, Европа и света.

На база оценка на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството счита, че ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност. Дружеството продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, в изпълнение на обичайния си процес. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

### **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 9 934 хил. лв. Собственият капитал е 1 862 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството (натрупана печалба) към 31.12.2024 г., в размер на 54 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.**

**Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период;**

През разглеждания период „СИИ Имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, които да не са оповестени в пояснения към междинния финансов отчет в точки 22.

**Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.**

През разглеждания период „СИИ Имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние на дружеството.

**За „СИИ Имоти“ АДСИЦ:**

---

**Светослав Дечев**