“СИИ ИМОТИ” АДСИЦ

Доклад за дейността

на

"СИИ ИМОТИ" АДСИЦ

за 2014 г.

31.12.2014 г.

Развитие на дейността и състояние на дружеството

I. Въведение. 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 е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

"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.

„СИИ Имоти" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

1.2. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. Членове на СД са следните лица:

- **Христо Петков Чоевски –** *Изпълнителен директор*
- **Никола Ивайлов Коевски –** *Председател на Съвета на директорите*
- **Иглика Цветкова Мишева - Брусева** – *Заместник – председател на Съвета на директорите*

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурист* или друг търговски управител.

"СИИ Имоти" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор* Христо Чоевски

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През отчетната 2014 г. на членовете на Съвета на директорите на са изплащани възнаграждения.

Участия на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества

Членовете на Съвета на директорите не притежават пряко акции от капитала на "СИИ Имоти" АДСИЦ.

Председателят на СД Никола Коевски и свързани с него лица са съдружници в „Еф Екс Студио" ООД – дружество, притежаващо над 90 % от капитала и гласовете в ОС на „СИИ Имоти" АДСИЦ.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Членовете на Съвета на директорите имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Христо Чоевски	Управител на: "Еф Екс студио" ООД; „Ди Ейч Ай Пропърти Мениджмънт" ООД; Член на Съвет на директорите на: „Ултима Файнанс" АД, „Ултима Капитал Мениджмънт" ЕАД
Никола Ивайлов Коевски	Член на Съвет на директорите на: „Ултима Капитал Мениджмънт" ЕАД Съдружник и Управител на „Вълчо Алтънов – Сухиндол 1934" ООД, НЕАенерго ООД, Изба Алтънов ООД,
Иглика Цветкова Мишева - Брусева	Едноличен собственик на капитала на „Регулус Консулт" ЕООД

През разглежданият период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

1.3. Акционери притежаващи пряко над 5% от гласовете в Общото събрание на "СИИ Имоти" АДСИЦ.

Следното юридическо лице притежава над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството:

"Еф Екс Студио" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Гоце Делчев", бл.246, вх.Б, ап.27 - мажоритарен акционер в "СИИ Имоти" АДСИЦ, притежава над 90 % от капитала и гласовете в ОС;

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

1.4. Върху Дружеството упражнява контрол по смисъла на ЗППЦК, „Еф Екс Студио" ООД, с притежаваните от него пряко над 90 % от капитала и гласовете в ОС.

2. Дейност през 2014 г.

На 18 август 2014 г., в гр. София, ул. "Цанко Церковски" № 14, се проведе редовно годишно 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 8 юли 2014 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://www.investor.bg/ при спазване на 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. Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „СИИ Имоти" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.ceeimoti.com.

Редовното годишно общо събрание на акционерите прие:

1. Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2013 г.

2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2013 г.

3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2013 г.

4. Докладът на одитния комитет на дружеството.

5 . Докладът на директора за връзки с инвеститорите.

6. Избра регистрирания одитор Цецка Цветанова Попова - член на ИДЕС с диплома № 367/1996 г., да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2014 г.

7. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите Христо Чоевски, Никола Коевски и Иглика Мишева за дейността им през 2013 г.

8. Преизбра за още един мандат от 5 г. членовете на Съвета на директорите на дружеството.

9. На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит ("ЗНФО") избира с мандат 5 години за членове на одитния комитет на "СИИ Имоти" АДСИЦ членовете на Съвета на директорите на дружеството. За Председател на одитния комитет се избира Иглика Мишева - Брусева.

През отчетната 2014 г., "СИИ Имоти" АДСИЦ не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

"СИИ Имоти" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" по смисъла на ЗППЦК сделки от съществено значение за Дружеството или за свързано лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

3. Финансово състояние. Резултати от дейността

Източници на ликвидност на "СИИ Имоти" АДСИЦ към 31 декември 2014 г.:

Показател - хил. лв.	
Текущи активи	**0**
Текущи пасиви	**175**
Задължения към свързани предприятия	90
Задължения към доставчици и клиети	85
Нетен оборотен капитал	**- 175**

Нетният оборотен капитал е отрицателна величина, което показва че част от дълготрайните активи на дружеството са финансирани от краткосрочни задължения. Съществува и рискът дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение.

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2014 г.:

Показател - хил. лв.	**31 декември 2014 г.**
Собствен капитал	**641**
Основен капитал	650
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	9
Премийни резерви	172
Натрупани печалби/загуби	-174
Текуща печалба (загуба)	-16
Текущи пасиви	**175**

Собствен капитал

В края на 2014 г. собствения капитал е 641 хил. лв. в сравнение с 648 хил. лв., в края на 2013 г. Разликата се дължи на извършената преоценка на притежавания от Дружеството недвижими имот и натрупаната текуща загуба.

Привлечен капитал

През отчетния период Дружеството не е ползвало външно финансиране.

Структура на активите

През 2014 г. стойността на нетекущите активите на дружеството леко се увеличава и към 31 декември 2014 г. възлизат на 816 хил. лв. Това се дължи на извършената преоценка на недвижимите имоти.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „СИИ Имоти" АДСИЦ към 31 декември 2013 г. и 31 декември 2014 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2013	% дял	2014	% дял
Нетекущи активи	**807**	**100 %**	**816**	**100 %**
Инвестиционни имоти	807	100 %	816	100 %
Текущи активи	**0**	**0 %**	**0**	**0 %**
ОБЩО АКТИВИ	**807**	**100 %**	**816**	**100%**

Резултати от дейността

През 2014 г. Дружеството не е реализирало приходи от основна дейност.

Разходите за дейността са 16 хил. лв. към края на 2014 г.

Финансовият резултат към 31.12.2014 г.е загуба в размер на 190 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "СИИ Имоти" АДСИЦ:

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 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 нисколиквидни. 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.

Дружеството ще е зависимо от лихвените нива по кредитите

Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изграждените или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, са:

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.

Забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.

Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени. Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.

Риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

4. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване са настъпили важни събития свързани с дейността на Дружеството.

5. Прогнози за развитието на Дружеството

Дружеството инвестира в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация или в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания.

Плановете на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат при благоприятно развитие в сектора на недвижимите имоти, набраните през следващите години средства да бъдат инвестирани в сектора „строителство на офис сгради". Причините за избора са следните:

- търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;

- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

През следващите две години инвестициите на „СИИ Имоти" АДСИЦ в имоти ще бъдат предимно на територията на София. Причините за това са следните:

- във столицата пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;

- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че през следващите две години „СИИ Имоти" АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един процент на база общите приходи на всички участници в сектора.

"СИИ Имоти" АДСИЦ ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения

„СИИ Имоти" АДСИЦ възнамерява да реализира инвестиционните се намерения със собствени средства от последващо увеличение на капитала или дългово финансиране. Това финансиране ще бъде под формата на банкови кредити и облигационни емисии. Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази, която минимизира цената на заемния ресурс.

II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във врз. с ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

"СИИ Имоти" АДСИЦ се придържа и спазва принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004)

През отчетната 2014 година, Дружеството е спазвало заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2015 г., „СИИ Имоти" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

"СИИ Имоти" АДСИЦ е изготвило информацията относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.

През отчетната 2014 г. "СИИ Имоти" АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти.

„СИИ Имоти" АДСИЦ притежава недвижими имоти, придобити през 2007 г.: 1) поземлен имот № 442, находящ се в гр. София, район Слатина; и 2) поземлен имот № 170, находящ се в гр. София, район Слатина.

"СИИ Имоти" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

През отчетната 2014 г., "СИИ Имоти" АДСИЦ не сключвало сделки по придобиване на недвижими имоти или други големи сделки от съществано значение за дейността на Дружеството.

Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна

"СИИ Имоти" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за Дружеството или за свързаното

лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През отчетната 2014 г., Дружеството не е сключвало договори за банкови кредити.

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

През 2014 г., Дружеството не е емитирало ценни книжа.

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 публикувало прогнози за финансовите си резултати.

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

Дружеството възнамерява при недостиг на финансови средства да използва външно дългово финансиране или собствени средства от увеличение на капитала на Дружеството.

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

„СИИ Имоти" АДСИЦ възнамерява да реализира инвестиционните се намерения със собствени средства от последващо увеличение на капитала или дългово финансиране. Това финансиране ще бъде под формата на банкови кредити и облигационни емисии. Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази, която минимизира цената на заемния ресурс.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството

През отчетната 2014 г. няма промяна в основните принципи на управление на дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец, в интерес на

Дружеството и неговите акционери, и в съответствие с приетите принципи за добро корпоративно управление.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Информация за промените в управителните и надзорните органи

През отчетната 2014 г., съставът на Съвета на директорите не е променян. Проведеното през 2014 г. редовно годишно общо събрание на акционерите преизбра за още един мандат от 5 г. членовете на СД.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение през 2014 г.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават пряко акции от капитала на Дружеството. Председателят на СД Никола Коевски и свързани с него лица са съдружници в „Еф Екс Студио" ООД – дружество, притежаващо над 90 % от капитала и гласовете в ОС на „СИИ Имоти" АДСИЦ.

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.

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

От учредяването си до настоящия момент "СИИ Имоти" АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани).

Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите на "СИИ Имоти" АДСИЦ е Божидар Христов Брусев

Промени в цената на акциите на дружеството

През 2014 г., няма промени в цената на акциите на Дружеството.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

"СИИ Имоти" АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

За Съвета на директорите:

_____

/Никола Коевски, Председател на СД и
пълномощник на Изпълнителния директор Христо Чоевски/