

**„СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ  
ISIN BG2100017180**

**ПРОСПЕКТ**

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА  
ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ**

**20 000 броя обикновени облигации  
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

**real finance<sup>®</sup>**

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „СИИ Имоти“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „СИИ Имоти“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 762-Е от 06.06.2019 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

**03.06.2019 година**

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „СИИ Имоти“ АДСИЦ 20 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 10.06.2019 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 18.06.2019 г.

Този Проспект представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 78 и чл. 81 от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО, с нейните последващи изменения и допълнения (по-долу „Директивата за проспектите“).

Настоящият Проспект е изготвен в съответствие с приложимото българско законодателство, включително в съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, с неговите последващи изменения и допълнения (по-долу „Регламента за проспектите“) и делегираното законодателство по неговото приложение.

**Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на точка 5 „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.**

Този Проспект съдържа съществената информация за „СИИ Имоти“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „СИИ Имоти“ АДСИЦ – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Представителите на Гаранта отговарят за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни за Гаранта посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Емитент:</b>                 | <b>„СИИ Имоти“ АДСИЦ</b>                                 |
| Седалище:                       | гр. София  |
| Адрес на управление:            | ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1      |
| Работно време:                  | 09:00 – 17:00 ч.   |
| Телефон:                        | + 359 888 90 09 45                                       |
| Електронна поща:                | office@ceeimoti.com                                      |
| Лице за контакт:                | Вилизар Чупетловски – Директор за връзки с инвеститорите |
| <b>Инвестиционен посредник:</b> | <b>„Реал Финанс“ АД</b>                                  |
| Седалище:                       | гр. Варна  |
| Адрес за кореспонденция:        | ул. „Александър Пушкин“ № 24                             |
| Работно време:                  | 09:00 – 17:00 ч.   |
| Телефон:                        | + 359 52 603 828   |
| Електронна поща:                | real-finance@real-finance.net                            |
| Лице за контакт:                | Веселин Морев – Изпълнителен директор                    |

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (<http://basemarket.bg>) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „СИИ Имоти“ АДСИЦ ([www.ceeimoti.com](http://www.ceeimoti.com)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)).

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „СИИ Имоти“ АДСИЦ  
**„Реал Финанс“ АД** - Упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването  
**„Проспектът“** - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „СИИ Имоти“ АДСИЦ  
**„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 20 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една  
**КФН** – Комисия за финансов надзор  
**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД  
**ЦД** – „Централен депозитар“ АД  
**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа  
**ЗДСИЦ** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел  
**ЗПМПЗФИ** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти  
**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор  
**Наредба № 38** – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници  
**ТЗ** – Търговски закон  
**ИП** – Инвестиционен посредник  
**ОС** – Общо събрание  
**СД** – Съвет на директорите  
**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане  
**ЗДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица  
**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител  
**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. РЕЗЮМЕ .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>3. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>4. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....</b>  | <b>27</b> |
| 4.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН) .....   | 27        |
| 4.2. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ ПРЕНАЗНАЧЕНИ ПО ВРЕМЕ НА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ  | 27        |
| <b>5. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>   | <b>27</b> |
| <b>6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ .....</b>  | <b>28</b> |
| 6.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА .....   | 28        |
| 6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента .....   | 28        |
| 6.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер.....   | 28        |
| 6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период .....   | 28        |
| 6.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателството съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището .....                                | 28        |
| 6.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента.....   | 29        |
| 6.2. ИНВЕСТИЦИИ .....   | 30        |
| 6.2.1. Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети. ....  | 30        |
| 6.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.....  | 31        |
| 6.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2. ....   | 31        |
| <b>7. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ .....</b>   | <b>31</b> |
| 7.1. Основни дейности .....   | 31        |
| 7.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги.....   | 31        |
| 7.1.2. Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности .....  | 31        |
| 7.2. Главни пазари .....  | 32        |
| <b>8. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....</b>  | <b>32</b> |
| 8.1. АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА - КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....   | 32        |
| 8.2. АКО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ДРУГИ ИНСТИТУЦИИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА, ТОВА ТРЯБВА ДА БЪДЕ ЯСНО ПОСОЧЕНО, ЗАЕДНО С ОБЯСНЕНИЕ ЗА ТАЗИ ЗАВИСИМОСТ .....  | 32        |
| <b>9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....</b>   | <b>33</b> |
| 9.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА .....  | 33        |
| 9.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ..... | 33        |
| <b>10. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....</b>  | <b>34</b> |
| <b>11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....</b>   | <b>34</b> |
| 11.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ДОЛУ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТОЗИ ЕМИТЕНТ .....        | 34        |
| 11.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....  | 36        |
| <b>12. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....</b>   | <b>36</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 12.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност .....  | 36        |
| 12.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл .....                                       | 36        |
| 12.3. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият.....   | 37        |
| 12.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрацията .....   | 37        |
| <b>13. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....</b>   | <b>38</b> |
| 13.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол ..... | 38        |
| 13.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента .....  | 38        |
| <b>14. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....</b>   | <b>39</b> |
| 14.1. Историческа финансова информация.....   | 39        |
| 14.2. Финансови отчети .....  | 42        |
| 14.3. Одитиране на историческа годишна финансова информация.....  | 42        |
| 14.3.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана ..   | 42        |
| 14.3.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите.....   | 42        |
| 14.3.3. Когато финансовите данни в документа за регистрацията не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани .....   | 42        |
| 14.4. Откога е последната финансова информация .....  | 42        |
| 14.4.1. Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта.....  | 42        |
| 14.5. Междинна и друга финансова информация .....   | 42        |
| 14.6. Правни и арбитражни производства.....   | 42        |
| 14.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента .....  | 42        |
| <b>15. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ IV ОТ РЕГЛАМЕНТ ЕО 809/2004 .....</b>  | <b>42</b> |
| 15.1. Акционерен капитал .....  | 42        |
| 15.2. Учредителен договор и Устав.....  | 43        |
| <b>16. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....</b>   | <b>43</b> |
| <b>17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС .....</b>  | <b>44</b> |
| 17.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.....           | 44        |
| 17.2. Информация от трета страна .....  | 44        |
| <b>18. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....</b>   | <b>44</b> |
| <b>19. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО СЕ ВЗИМАТ ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ.....</b>   | <b>45</b> |
| <b>20. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....</b>  | <b>45</b> |
| <b>21. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....</b>   | <b>46</b> |
| <b>22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, СЪОТВЕТНО ВЗЕМАНИЯ: .....</b>   | <b>46</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 22.1. Вид на придобитите недвижими имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти .....  | 46        |
| 22.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти .....  | 46        |
| 22.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация .....  | 46        |
| 22.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти .....  | 47        |
| 22.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти; .....  | 47        |
| 22.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори .....   | 47        |
| 22.7. Оценка на недвижимите имоти, включваща: .....   | 47        |
| 22.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда. ....  | 48        |
| <b>23. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР .....</b>   | <b>48</b> |
| 23.1. Основни данни .....   | 48        |
| 23.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване .....   | 48        |
| <b>24. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО .....</b>  | <b>49</b> |
| 24.1. Основни данни .....   | 49        |
| 24.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество .....   | 50        |
| 24.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване .....   | 50        |
| <b>25. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ .....</b>  | <b>51</b> |
| 25.1. Имена на оценителите за предходните 3 години .....  | 51        |
| 25.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите .....  | 51        |
| <b>26. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>  | <b>52</b> |
| 26.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството .....  | 52        |
| 26.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества .....   | 53        |
| <b>27. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>  | <b>53</b> |
| 27.1. Интереси на физически и лица, участващи в емисията .....  | 53        |
| 27.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията .....   | 53        |
| <b>28. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....</b>  | <b>56</b> |
| 28.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (INTERNATIONAL SECURITY IDENTIFICATION NUMBER) .....   | 56        |
| 28.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа .....   | 56        |
| 28.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите ..... | 56        |
| 28.4. Валута на емисията на ценните книжа .....   | 57        |
| 28.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на Емитента .....      | 57        |
| 28.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права .....  | 57        |
| 28.7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва .....  | 58        |
| 28.7.1. Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите .....  | 58        |
| 28.7.2. Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата .....   | 59        |

|   |           |
|---|-----------|
| 28.8. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване .....   | 59        |
| 28.9. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността.....  | 60        |
| 28.10. Представяне на държателите на дългови ценни книжа включително идентификация на организацията, представляваща инвеститорите и условията, прилагани по отношение на подобно представяне. Индикация на това, къде обществеността може да има достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне ..... | 61        |
| 28.11. Условия, които Емитентът се задължава да спазва.....   | 63        |
| 28.12. Условия, на които трябва да отговаря Емитентът за издаване на нови облигации .   | 64        |
| 28.13. Промени в условията на облигационния заем .....  | 64        |
| 28.14. Предсрочна изискуемост.....  | 65        |
| 28.15. Посочване на решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа.....   | 66        |
| 28.16. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии .....   | 66        |
| 28.17. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа .....  | 66        |
| 28.17.1. Ред за прехвърляне на ценните книжа .....  | 66        |
| 28.17.2. Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа...  | 67        |
| 28.18. Данъчно облагане .....   | 68        |
| <b>29. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>  | <b>71</b> |
| 29.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....  | 71        |
| 29.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането .....   | 71        |
| 29.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането .....   | 71        |
| 29.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване .....  | 72        |
| 29.1.4. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми.....  | 72        |
| 29.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице .....   | 72        |
| 29.1.6. Начинът и сроковете за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.....  | 72        |
| 29.1.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането .....  | 73        |
| 29.1.8. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката .....   | 73        |
| 29.1.9. Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено .....   | 73        |
| 29.2. План за пласиране и разпределение .....   | 75        |
| 29.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа.....  | 75        |
| 29.2.2. Процедура за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите ценни книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението .....  | 76        |
| 29.3. Ценообразуване.....   | 76        |
| 29.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача.....                             | 76        |
| 29.4. Пласиране и поемане.....  | 76        |
| <b>30. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА.....</b>   | <b>76</b> |
| 30.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари.....  | 76        |
| 30.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на Емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия .....  | 77        |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 30.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти.....  | 77                                  |
| <b>31. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ V ОТ РЕГЛАМЕНТ ЕО 809/2004 .....</b>  | <b>77</b>                           |
| 31.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите.....  | 77                                  |
| 31.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.....   | 77                                  |
| 31.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификацията на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв .....  | 77                                  |
| 31.4. Когато информацията е получена от трето лице, да се предостави потвърждение, че тази информация е била точно възпроизведена и че дотолкова, доколкото е известно на Емитента и може да провери информацията, публикуваната от това трето лице, че не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизвежданата информация неточна или подвеждаща ..... | 77                                  |
| 31.5. Кредитни рейтинги, присъдени на даден Емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с Емитента в процеса на рейтинговането .....   | 78                                  |
| <b>32. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА .....</b>  | <b>78</b>                           |
| 32.1. Характер и обхват на гаранцията .....  | 78                                  |
| 32.2. Обхват на гаранцията.....  | 78                                  |
| 32.3. Информация за гаранта .....  | 79                                  |
| 32.4. Условия за замяна на гаранцията.....   | <b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b> |
| <b>33. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....</b>   | <b>93</b>                           |



## 1. Резюме

### Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

#### А.1 Въведение и предупреждения

Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разносните във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Лицата изготвили Резюмето, декларират, че носят отговорност пред инвеститорите, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

#### А.2 Съгласие за използване на Проспекта

Емитентът не предвижда използване на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации за последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, съществени от финансови посредници, доколкото към датата на Проспекта на Емитента не са известни намерения на досегашните облигационери за продажба на определени количества облигации при вторичната търговия с издадените от Дружеството облигации, във връзка с които съответно да са ангажирани финансови посредници. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.

### Раздел Б – Емитент и всеки гарант

#### Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Дружеството е „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

#### Б.2 Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Страна на регистрация

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1.

#### Б.4б Актуални тенденции в отрасъла

Финансовата криза от 2008 г. доведе до рязък спад при пазара на недвижими имоти, както по отношение на цените на активите, така и по отношение на броя на сключените сделки.

През последните години пазарът отчита висок ръст, като в някои отношения достига до предкризисните нива.

Основен фактор стимулиращ търсенето са подобрените условия за банково кредитиране на сделките с недвижими имоти. От една страна банковите институции започнаха отново да кредитират имотни сделки, след като бяха заели предпазлива позиция в годините след кризата. От друга страна през последните години ясно се забелязва тенденцията на намаление на лихвените проценти, следствие на политиките на водещите централни банки за отрицателни основни лихвени проценти.

В годините след финансовата криза търсенето бе съсредоточено в малък брой чуждестранни инвеститори от Русия, Украйна, Гърция. Тяхното търсене бе съсредоточено във ваканционни имоти по българското Черноморие и в зимните курорти.

През последните години обаче се забелязва активизиране на вътрешното

търсене, което е съсредоточено в големите български градове – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора и др.

Подобрението на заплащането на хората от средната класа им даде възможност да закупят имот с помощта на банково кредитиране. Това доведе до един устойчив ръст в цените на недвижимите имоти съчетан с ръст в осъществените сделки.

**Б.5 Кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея.**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е част от икономическата група на „Астра Форс“ ЕООД, ЕИК 831712879, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13. „Астра Форс“ ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Алфа Асетс“ ЕООД, ЕИК 121839298, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13, което притежава 80.70 % от капитала на „Загора Фининвест“ АД. „Загора Фининвест“ АД от своя страна притежава 55.80% от акциите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. „Астра Форс“ ЕООД е еднолична собственост на Владимир Тодоров Манов.

**Б.9 Прогнозна информация за печалбата на Дружеството.**

Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.

**Б.10 Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.**

В одиторските доклади на Емитента за 2017 г. и 2018 г. не се съдържат квалификации.

В одиторския доклад за 2017 г. са подчертани следните ключови одиторски въпроси:

Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти на дружеството са в размер на 898 хил. лв. Балансовата им стойност към 31.12.2017 г. е определена въз основа на на оценка на независим лицензиран оценител. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради техният размер и поради занчимите предположения, необходими при изготвянето на тяхната оценка по справедлива стойност. Оценките на имотите съдържат съществени предположения относно избора на сравними имоти и нормата на сконтране.“

В одиторския доклад за 2018 г. е подчертан следния ключов одиторски въпрос:

„Емисия на облигационен заем – признаване и оценяване – Пояснение 13 на стр. 21 към финансовия отчет: През декември 2018 г. Дружеството е издало облигации с номинална стойност 20 000 хил.лв.

Облигациите са на съществена стойност и Дружеството за първи път е емитент на публично търгуема облигация. Затова ние сме определили този въпрос като ключов.“

**Б.12 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от**

*Основни финансови показатели на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. и към 31.03.2018 г. и към 31.03.2019 г.*

| Показатели   | 31.12.2017      | 31.12.2018 | 31.03.2018        | 31.03.2019 |
|--|-----------------|------------|-------------------|------------|
|  | одитирани данни |            | неодитирани данни |            |
| Акционерен капитал (хил. лв.)                                      | 650             | 650        | 650               | 650        |
| Собствен капитал (хил. лв.)  | 677             | 741        | 666               | 820        |
| Брой акции   | 650 000         | 650 000    | 650 000           | 650 000    |
| Сума на актива (хил. лв.)  | 900             | 22 241     | 900               | 22 581     |
| - Нетекущи активи (хил. лв.)                                       | 898             | 1 771      | 898               | 2 121      |
| - Текущи активи (хил. лв.)   | 2               | 20 470     | 2                 | 20 460     |
| Сума на пасива (хил. лв.)  | 223             | 21 500     | 234               | 21 761     |
| - Нетекущи пасиви (хил. лв.)                                       |                 | 20 000     |                   | 20 000     |
| - Текущи пасиви (хил. лв.)   | 223             | 1 500      | 234               | 1 761      |
| Приходи (хил. лв.)   |                 |            |                   |            |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (хил. лв.) | 25              | 360        |                   | 368        |
| Разходи (хил. лв.)   | (24)            | (265)      | (11)              | (66)       |

**сравнителни данни за същия период предишната финансова година.**

|                                     |      |      |        |       |
|-------------------------------------|------|------|--------|-------|
| Финансови разходи                   |      | (31) |        | (223) |
| Нетна печалба за периода (хил. лв.) | 1    | 64   | (11)   | 79    |
| Нетен доход на акция (лв.)          | 0.00 | 0.10 | (0.02) | 0.12  |
| Дивидент на акция (лв.)             | 0.00 | 0.00 | 0.00   | 0.00  |

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. и междинни неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

#### Активи и пасиви на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

| Показатели                       | Отчетен период  |               |                   |               |
|----------------------------------|-----------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                  | 31.12.2017      | 31.12.2018    | 31.03.2018        | 31.03.2019    |
| (хил. лв.)                       | одитирани данни |               | неодитирани данни |               |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>               | <b>900</b>      | <b>22 241</b> | <b>900</b>        | <b>22 581</b> |
| <b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>        | <b>898</b>      | <b>1 771</b>  | <b>898</b>        | <b>2 121</b>  |
| Инвестиционни имоти              | 898             | 1 258         | 898               | 1 626         |
| Други нетекущи вземания          | -               | 513           | -                 | 495           |
| <b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>          | <b>2</b>        | <b>20 470</b> | <b>2</b>          | <b>20 460</b> |
| Търговски и други вземания       | -               | 17 746        | -                 | 18 459        |
| Пари и парични еквиваленти       | 2               | 2 724         | 2                 | 2 001         |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПАСИВИ</b>  | <b>900</b>      | <b>22 241</b> | <b>900</b>        | <b>22 581</b> |
| <b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>       | <b>677</b>      | <b>741</b>    | <b>666</b>        | <b>820</b>    |
| Акционерен капитал               | 650             | 650           | 650               | 650           |
| Премиен резерв                   | 172             | 172           | 172               | 172           |
| Натрупана печалба/загуба         | (145)           | (81)          | (156)             | (2)           |
| <b>Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>        | <b>0</b>        | <b>20 000</b> | <b>0</b>          | <b>20 000</b> |
| Облигационен заем                | -               | 20 000        | -                 | 20 000        |
| <b>В. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>          | <b>223</b>      | <b>1 500</b>  | <b>234</b>        | <b>1 761</b>  |
| Задължения към свързани лица     | 210             | 269           | 220               | 304           |
| Текуща част на облигационен заем | -               | 27            | -                 | 250           |
| Търговски и други задължения     | 13              | 1 204         | 14                | 1 207         |

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. и междинни неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

#### Отчет за паричния поток на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

| Показатели                                      | Отчетен период  |            |                   |            |
|---|-----------------|------------|-------------------|------------|
|   | 31.12.2017      | 31.12.2018 | 31.03.2018        | 31.03.2019 |
| (хил. лв.)                                      | одитирани данни |            | неодитирани данни |            |
| <b>Оперативна дейност</b>                       |                 |            |                   |            |
| Плащания към доставчици                         |                 | (19)       | (1)               | (31)       |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | (3)             | (43)       | (8)               | (6)        |
| Плащания за данък върху дохода                  | (1)             |            | (1)               |            |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност       | (4)             | (62)       | (10)              | (37)       |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                    |                 |            |                   |            |
| Покупка на дълготрайни активи                   |                 | (17 851)   |                   | (720)      |
| Постъпления от продажба на дълготрайни активи   |                 | 580        |                   |            |
| Други плащания от инвестиционна дейност         |                 |            |                   |            |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност    | 0               | (17 271)   | 0                 | (720)      |
| <b>Финансова дейност</b>                        |                 |            |                   |            |
| Получени заеми                                  | 6               | 20 055     | 10                | 34         |

|   |          |              |          |              |
|---|----------|--------------|----------|--------------|
| Други финансови плащания                                |          |              |          |              |
| Нетен паричен поток от финансова дейност                | 6        | 20 055       | 10       | 34           |
|   |          |              |          |              |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>       | <b>2</b> | <b>2 722</b> | <b>0</b> | <b>(723)</b> |
| <b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b> | <b>0</b> | <b>2</b>     | <b>2</b> | <b>2 724</b> |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>     | <b>2</b> | <b>2 724</b> | <b>2</b> | <b>2 001</b> |

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. и междинни неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Към датата на последния изготвен междинен отчет (31.03.2019 г.) Дружеството не е ползвало банкови кредити, като единственото дългосрочно задължение е облигационния заем, за чието допускане до търговия се изготвя настоящия Проспект.

Съставителите на този Проспект декларират, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на публикация на последните междинни финансови отчети – 31.03.2019 г.

**Б.13**  
**Неотдавнашни събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ вписано като дружество със специална инвестиционна цел в регистъра на Комисията за финансов надзор. Дружеството не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на търговското предприятие на Емитента. Не е извършвало придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън хода на дейността му. Срещу дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност или ликвидация. Дружеството не е било обект и не е отправяло търгови предложения към трети лица.

**Б.14 Ако емитентът е част от икономическа група – кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е част от икономическата група на „Астра Форс“ ЕООД, ЕИК 831712879, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13. „Астра Форс“ ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Алфа Асетс“ ЕООД, ЕИК 121839298, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13, което притежава 80.70 % от капитала на „Загора Фининвест“ АД. „Загора Фининвест“ АД от своя страна притежава 55.80% от акциите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. „Астра Форс“ ЕООД е еднолична собственост на Владимир Тодоров Манов.

**Б.15 Описание на основните дейности на Емитента**

Предметът на дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е инвестиране в 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 цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и /или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 334 – ДСИЦ от 17.05.2006 г.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

Същността на дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти.

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са посочени в чл. 8 в неговия Устав:

Основната цел на инвестиционна дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на

акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

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

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Същността на дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти.

Основният пазар на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.

**Б.16 Доколкото е известно на Емитента посочване дали той е пряко или непряко притежание или контролиран и от кого**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ се контролира пряко от „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547, с адрес гр. Стара Загора, бул. Руски № 26.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ се контролира непряко от „Алфа Асетс“ ЕООД, ЕИК 121839298, „Астра Форс“ ЕООД, ЕИК 831712879 и от Владимир Тодоров Манов.

**Б.17 Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничество то му в рейтинговия процес**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ или негови дългови книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

**Б.18 Описание на характера и обхвата на гаранцията**

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „СИИ Имоти“ АДСИЦ е сключил със „Зад Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка тип „Облигационни емисии“ на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 174 506.85 лева. Срокът на полицата е до 31.01.2027 г. Застрахователно събитие настъпва в случай, че Емитентът не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100017180 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане в следствие на някоя от хипотезите описани в чл. 5 от Общите условия към полицата. В този случай Довереник на облигационерите е длъжен в 7-дневен срок да изпрати на Застрахователя претенция за изплащане на

застрахователното обезщетение, който от своя страна след проверка на документацията е длъжен в 15-дневен срок да изплати обезщетението.

**Б.19**  
**Информация за**  
**гаранта**

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

**Раздел В – Ценни книжа**

**В.1 Вид и клас**  
**ценни книжа.**  
**Идентификационен номер.**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е емитирало 20 000 облигации с номинална стойност 1 000.00 лева всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на СД на „СИИ Имоти“ АДСИЦ от 18.12.2018 г. Емисията е първа за дружеството и за нея се иска одобрение за началото на търговия на регулиран пазар.  
Датата на емитиране на облигациите е 20.12.2018 г.  
Облигации са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени.

**В.2 Валута на**  
**емисията**

Облигациите от настоящата емисия са деноминирани в лева.

**В.5 Описание на**  
**евентуални**  
**ограничения**  
**върху свободната**  
**прехвърлимост**  
**на ценните**  
**книжа.**

Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на Облигации.

**В.8 Описание на**  
**правата**  
**свързани с**  
**ценните книжа**

Облигациите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на

облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);

- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

**В.9 Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва, и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа**

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.50 % (четири цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act).

Датите на лихвените плащания са както следва: 20.06.2019 г., 20.12.2019 г., 20.06.2020 г., 20.12.2020 г., 20.06.2021 г., 20.12.2021 г., 20.06.2022 г., 20.12.2022 г., 20.06.2023 г., 20.12.2023 г., 20.06.2024 г., 20.12.2024 г., 20.06.2025 г., 20.12.2025 г., 20.06.2026 г., 20.12.2026 г.

Датите на главничните плащания са както следва: – 20.06.2022 г., 20.12.2022 г., 20.06.2023 г., 20.12.2023 г., 20.06.2024 г., 20.12.2024 г., 20.06.2025 г., 20.12.2025 г., 20.06.2026 г., 20.12.2026 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Дружеството извършва първо лихвено плащане на 20.06.2019 г.

Датата на падеж на емисията е 20.12.2026 г.

Целта на облигационния заем е изграждане и експлоатация на хотелски и търговски комплекси.

В отношенията си с Емитента, облигационерите се представляват от довереник – ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

**В.11 Информация дали предлаганите ценни книжа са**

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „СИИ Имоти“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

или ще бъдат  
обект на  
заявление за  
допускане до  
търгуване с оглед  
размяната им на  
организиран  
пазар или на  
други  
равностойни  
пазари, с  
указване на  
въпросните  
пазари

### Раздел Г – Рискове

**Г.2 Ключова информация за ключовите рискове, специфични за Емитента.**

Систематични рискове – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; риск от настъпване на форсмажорни събития; валутен риск; инфлационен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти – намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване; увеличение на цените на строителството; риск от повишаване на застрахователните премии и риск застрахователните суми да не покриват потенциални загуби за Дружеството; повишена конкуренция; рискове от забава при придобиване на недвижими имоти; ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти; рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда; рискове имотите, в които Емитента инвестира да не бъдат наети и да е необходимо тяхното преустройство; увеличение на цената на заемния капитал и други рискове свързани с дългово финансиране; свиване на потребителското търсене в икономиката; потенциални отговорности за замърсяване на околната среда; рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти; риск от непокрити от застраховки загуби.

Рискове, специфични за Дружеството – кредитен риск; ликвиден риск; управленска политика на Дружеството; зависимост от ключови служители; оперативен риск; финансиране на инвестициите в недвижими имоти; риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди; рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество; неетично и незаконно поведение; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните.

**Г.3 Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа.**

Рискове, свързани с инвестирането в облигации на Дружеството – лихвен и ценови риск; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем; реинвестиционен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации; ликвиден риск; валутен риск; инфлационен риск; рискове свързани с българския пазар на ценни книжа; финансов риск; облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори; риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента; риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта.

### Раздел Д - Предлагагане

**Д.26 Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от**

Основна част от набраните средства в размер на около 19 980 хил. лв. са използвани от „СИИ Имоти“ АДСИЦ за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

Основната част от нетната сума на набраните средства от облигационната емисия в размер на около 17 260 хил. лв. са използвани



**реализиране на печалба и/или хеджиране на рисковете.**

от Дружеството, както следва:

- Авансово плащане за покупка на хотелски комплекс находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена – 9 млн. лв.;
- Авансово плащане за придобиване на търговско-развлекателен център в процес на изграждане – 7.7 млн. лв.;
- Авансово плащане за придобиване на инвестиционен имот в гр. Варна – 560 хил. лв.

**Д.3 Условия на предлагането.**

Всички облигации от настоящата емисия могат да се предлагат за търговия на регулирания пазар.

Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на БФБ е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на борсовия оператор. Крайният срок за търговия на БФБ е 5 /пет/ работни дни преди падежа на облигационната емисия.

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Плащанията по сключените сделки ще се извършват съгласно условията на избрания инвестиционен посредник и съобразно стандартните процедури за сетълмент на борсови сделки – от вида „Доставка срещу плащане“ през „Централен депозитар“ АД. След приключване на сетълмента "Централен депозитар" АД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации.

Удостоверителни документи за собственост върху облигациите могат да бъдат заявени за издаване от „Централен депозитар“ АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

**Д.4 Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси.**

На „СИИ Имоти“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

**Д.7 Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.**

Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторичното публично предлагане на облигациите.

Инвеститорите дължат такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на БФБ и тарифата на съответния инвестиционен посредник, чрез който осъществяват сделката.

**2. Рискови фактори**

**Систематични рискове** – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; политически риск.

**Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в ЗКПО е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО). Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни

цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

#### Риск от забавен икономически растеж

В резултат на световната икономическа и финансова криза българската икономика претърпя негативна трансформация от високи темпове на растеж на рязък спад и застой, придружени от забавящ се приток, а в определени периоди и отлив, на чуждестранни капитали. Външните капитали бяха основен двигател на постигания икономически растеж, от една страна под формата на преки инвестиции, а от друга – като заемно финансиране. Продължаващото им ограничаване ще повлияе силно за стагнирането на икономическата активност и за допълнителното забавяне на обръщаемостта на паричните потоци в българската икономика.

България в структурно отношение представлява отворена икономика, обусловена в последните години от високото тегло на износа при формирането на Брутният вътрешен продукт - над 50 %. Поради това икономическото развитие на страната зависи от международните условия и най-вече от състоянието на основния търговски партньор на България – страните от ЕС. Започналата през 2007 - 2008 г. глобална икономическа криза се отрази в спад на преките чуждестранни инвестиции и ръст в безработицата, намаляване на банковото кредитиране за бизнеса, както и спад във вътрешното потребление. Ръстът на БВП за периода до 2014 г. бе сравнително анемичен, като икономиката не успя да компенсира изгубените работни места в годините на криза. Едва през 2015 г. тенденциите бяха променени и към настоящия момент негативните ефекти са в голяма степен преодоляни, като БВП достига рекордни нива при ръст от 3.6 % през 2015 г., 3.9 % през 2016 г., 3.6 % през 2017 г. и 3.9 % през 2018 г. (предварителни данни).

Според последно публикуваната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите (Пролет 2019 г.) реализираният ръст на БВП за 2018 г. е 3.9 %, което съвпадна с очакванията за постигане на ръст от 3.9% при пролетната прогноза от 2018 г. на МФ. Очакванията са частното потребление да запази високия си темп на растеж. През 2019 г. се очаква годишният ръст на БВП да възлезе на 3.8 %, а периода 2020 - 2021 г. се очаква ръстът на БВП да се запази на ниво от 3.7 %. Вътрешното търсене ще остане водещо за повишението на БВП по линия както на потреблението, така и на инвестициите. Икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ се очаква да бъде достигнат през следващите 2 – 3 години.

Съществен двигател на икономиката, който през последните години не успява да се активира, това са инвестициите. Очакванията през 2019 г. са насочени към леко ускорение, основно от повишението на публичните инвестиции.

В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2018 г. - свързани с по-ниския икономически растеж на Европейската икономика, несигурността, свързана с последствията от Брекзит, продължаващо влошаване на икономиката на Турция. Една негативна тенденция от последните месеци е отчетения ръст в цената на енергоносителите. Българската икономика, като вносител на тези суровини търпи загуби от високите цени на горивата и останалите енергоносители.

#### Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия

растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евроразона, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

#### Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Последната промяна на кредитния рейтинг на България е от м. март 2019 г., когато Fitch го повиши до “BBB” със стабилна перспектива. Преди това през м.юни 2018 другата водеща агенция за кредитен рейтинг S&P повиши перспективата на инвестиционния рейтинг на България (BBB-) от стабилна на положителна и го запази при последната си публикация от 30.11.2018 г. Основните мотиви и на двете агенции е засилването на външната позиция на страната, обусловено от продължителната експанзия на износа и нарастването на спестяванията, по-добрите очаквания за растеж на икономиката и консервативната фискална политика на правителството.

#### *Актуален кредитен рейтинг на Република България*

| Агенция           | Във валута / в лева |              |                         |
|-------------------|---------------------|--------------|-------------------------|
|                   | Дългосрочен         | Краткосрочен | Перспектива             |
| Standard & Poor's | BBB- / BBB-         | A-3 / A-3    | Положителна/Положителна |
| Moody's           | Baa2 / Baa2         | - / -        | Стабилна / -            |
| Fitch             | BBB/ BBB            | F2 / F2      | Положителна/Положителна |

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

#### Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

#### Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „СИИ Имоти“ АДСИЦ ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

#### Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

| Година   | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс на потребителските цени на годишна база | 0.90%   | -1.40%  | -0.10%  | -0.80%  | 2.10%   | 2.80%   |

След три поредни години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през изминалите две години. По данни на НСИ средногодишната инфлацията в страната през 2017 г. е 2.1%, а за 2018 г. е 2.80%. Въпреки положителните тенденции, касаещи инфлационния индекс, следва да се отчете, че отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Предвид ангажиментите на страната да стане член на Европейския валутен съюз (ЕВС) и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията, може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки продиктувани от Маастрихтските критерии за членство в ЕВС.

#### Риск от безработица

След като достигна своя пик през 2001 г. безработицата в страната ни намалява. Следкризисните 2009 г., 2010 г., 2011 г. стопанската активност в страната намаля и отново станахме свидетели на ръст в безработицата, но в минимални размери. След отварянето на пазарите на труда на страните на ЕС (в повечето случаи от началото на 2009 г.) миграцията на работещите към чужбина при условията на по-високо заплащане доведе до спад на безработицата у нас. По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 8.9 % – 12.2 %. През последните месеци обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега. По последни данни на НСИ към края на четвъртото тримесечие на 2018 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.7 %. Общият брой безработни лица е 154.1 хиляди, а заетите лица на възраст 15 - 64 навършени години са 3 148.9 хиляди.

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

#### Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

**Несистематични рискове** – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

✓ намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи и пр.;

✓ намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване - Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции;

✓ увеличение на цените на строителството - Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена ;

✓ риск от повишаване на застрахователните премии и риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството - Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти;

✓ повишена конкуренция - В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др.;

✓ рискове от забава при придобиване на недвижими имоти - Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите;

✓ ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти - Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Дружеството;

✓ рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда - Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от

оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми;

✓ рисковے имотите, в които Емитента инвестира да не бъдат наети и да е необходимо тяхното преустройство - Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незаает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство;

✓ увеличение на цената на заемния капитал и други рисковے свързани с дългово финансиране - Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството;

✓ свиване на потребителското търсене в икономиката;

✓ потенциални отговорности за замърсяване на околната среда;

✓ рисковے от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти - Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството;

✓ риск от непокрити от застраховки загуби - Съгласно чл. 17 ал. 2 от ЗДСИЦ, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал

#### Рискове, специфични за Дружеството

✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „СИИ Имоти“ АДСИЦ е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;

✓ ликвиден риск - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „СИИ Имоти“ АДСИЦ управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „СИИ Имоти“ АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;

✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;

✓ оперативен риск - отнася се до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството или проблеми в текущия контрол. Доколкото „СИИ Имоти“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, Банката – депозитар и управителния орган на Дружеството. С цел да ограничи възможните загуби „СИИ Имоти“ АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващото дружество и Банката – депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите;

✓ финансиране на инвестициите в недвижими имоти - успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие вземания при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка „СИИ Имоти“ АДСИЦ се стреми да планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране;

✓ риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди - Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в „СИИ Имоти“ АДСИЦ, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент;

✓ рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество - изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При избора му Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния му персонал;

✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

✓ риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „СИИ Имоти“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „СИИ Имоти“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

### **Рискове свързани с ценните книжа**

#### Лихвен или ценови риск

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Към датата на този Прспект лихвите в Еврозоната са на изключително ниски нива в исторически план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

#### Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

#### Реинвестиционен риск

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

#### Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

#### Ликвиден риск

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- ✓ наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- ✓ наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“.



Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- ✓ финансовото състояние на Емитента.

#### Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

#### Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвръщаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация.

#### Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

#### Финансов риск

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

#### Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да

инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

Риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователната полица ще бъде прекратена и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е Емитента да не изпълни задълженията си по застрахователната полица, в следствие на което Гаранта да откаже да изплати обезщетение в случай на неизпълнение на задължение за плащане на главница и/или лихва. Възможно е да бъдат налице и други причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

### **3. Отговорни лица**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „СИИ Имоти“ АДСИЦ Светослав Дечев, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Веселин Морев и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларира, че при изготвянето на Проспекта е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Проспекта съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат верността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Даниел Мирчев Мирчев, Светослав Иванов Дечев и Мая Мирославова Огнянова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни

данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г. и на междинния финансов отчет към 31.03.2018 г. е Евгения Пенева – счетоводител, служебен адрес по времето, в което е била ангажирана със съставянето на отчетите на Дружеството - гр. София, ул. Апостол Карамитев No 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1. Към датата на изготвяне на Проспекта същата не е служител на Дружеството.

Съставител на годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г. и междинния финансов отчет към 31.03.2019 г. е „Сателит Х“ АД, ЕИК 203731642, със седалище и адрес на управление гр. София 1164, район Лозенец, ул. „Добри Войников“, бл. 53, ап. 11.

Посочените лица отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети, а регистрирания одитор „Кроу България Одит“ ЕООД (старо наименование „Ес Еф Одит“ ЕООД) – за вредите, причинени от одитирания от него годишни индивидуални одитирани финансови отчети на Емитента за 2017 г. и 2018 г.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „СИИ Имоти“ АДСИЦ като Застраховател и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни за Гаранта посочени в Проспекта.

#### 4. Законово определени одитори

##### 4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД (старо наименование „Ес Еф Одит“ ЕООД), ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55, ет. 2. Дружество е член на ИДЕС под № 167, а заверката на отчета е извършена чрез регистрирания одитор Георги Калоянов, ДЕС № 0721, с адрес за кореспонденция гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 71, вх. 1, ет. 11, ап. 40. Георги Калоянов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Телефон: 02 44 565 91, e-mail: office@crowe.bg.

##### 4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторите са избирани след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

#### 5. Избрана финансова информация

*Финансова информация за Емитента, взета от одитираните годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и от неодитираните междинни финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.*

| Показатели | Отчетен период  |            |                   |            |
|------------|-----------------|------------|-------------------|------------|
|            | 31.12.2017      | 31.12.2018 | 31.03.2018        | 31.03.2019 |
| (хил. лв.) | одитирани данни |            | неодитирани данни |            |
| Приходи    | 0               | 0          | 0                 | 0          |

|  |       |        |       |        |
|--|-------|--------|-------|--------|
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (хил. лв.) | 25    | 360    | 0     | 368    |
| Разходи  | (24)  | (265)  | (11)  | (66)   |
| Финансови разходи  | 0     | (31)   | 0     | (223)  |
| Нетна печалба/(загуба) за периода (1)                              | 1     | 64     | (11)  | 79     |
| Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)                                | 0.00  | 0.10   | -0.02 | 0.12   |
| Стойност на дивидент   | 0.00  | 0.00   | 0.00  | 0.00   |
| Дивидент на акция  | 0.00  | 0.00   | 0.00  | 0.00   |
| Сума на актива (2)   | 900   | 22 241 | 900   | 22 581 |
| - Текущи активи  | 2     | 20 470 | 2     | 20 460 |
| - Нетекущи активи  | 898   | 1 771  | 898   | 2 121  |
| Сума на пасива (3)   | 223   | 21 500 | 234   | 21 761 |
| - Текущи пасиви  | 223   | 1 500  | 234   | 1 761  |
| - Нетекущи пасиви  | 0     | 20 000 | 0     | 20 000 |
| Собствен капитал (4)   | 677   | 741    | 666   | 820    |
| Акционерен капитал   | 650   | 650    | 650   | 650    |
| Коефициент на финансова автономност (4/3)                          | 3.036 | 0.035  | 2.846 | 0.038  |
| Коефициент на задлъжнялост (3/4)                                   | 0.33  | 29.015 | 0.35  | 26.54  |

За 2016 г. и 2017 г. Емитентът не е изплащал дивидент.

## 6. Информация за Емитента „СИИ Имоти“ АДСИЦ

### 6.1. История и развитие на Емитента

#### 6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

#### 6.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в Търговския регистър на Софийски градски съд с Решение № 1 от 20.12.2005 г. по фирмено дело № 13931/2005 г. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705 с вписване № 20080407115952 от 07.04.2008 г.

#### 6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.11.2005 г. и е регистрирано с Решение № 1 от 20.12.2005 г. по фирмено дело № 13931/2005 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

#### 6.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателството съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 334 – ДСИЦ от 17.05.2006 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ No 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1; тел: + 359 888 90 09 45, електронна поща: office@ceeimoti.com.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално - Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Търговски закон и Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. Важни въпроси за инвеститорите във

връзка с предлагането на акциите се уреждат в Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Регламент 809/2004 на Европейската комисия, Регламент 1787/2006 на Европейската комисия, Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия, Закон за корпоративното подоходно облагане, Закон за данъците върху доходите на физическите лица, Валутен закон.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД. Борсовият код на дружеството е 5CG. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Вилизар Чупетловски, телефон за връзка: + 359 888 90 09 45, електронна поща: office@ceeimoti.com. Интернет страницата на дружеството е: www.ceeimoti.com.

#### **6.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента**

✓ с Решение № 3 от 18.09.2006 г. на Софийски градски съд, Дружеството увеличава капитала си от 500 000 лева на 650 000 лева чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 лев за акция;

✓ през 2007 г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ е закупил недвижим имот с инвестиционна цел на стойност 880 хил. лв.

✓ не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието.

✓ на 20.12.2018 г. при условията на частно предлагане дружеството емитира облигационен заем на обща стойност 20 млн. лв. При пласирането на облигационната емисия „СИИ Имоти“ АДСИЦ е поело ангажимент да спазва следните условия:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитентът е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема. Довереникът на облигационерите следва да следи за спазването или не на

финансовите съотношения е задължен да разкрива регулярно информация за всичко това в своя доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК.

Към 31.03.2019 г. коефициентите, които Емитента се задължава да спазва са, както следва:

**Пасиви/Активи: 96.4 %**, изчислен, както следва: общо пасиви 21 761 хил. лв. разделени на общо активи 22 581 хил. лв.

**Покритие на разходите за лихви: 2.35**, изчислен, както следва: печалбата от оперативна дейност в размер на 302 хил. лв. се събира с разходи за лихви в размер на 223 хил. лв. и полученият резултат се разделя на разходите за лихви в размер на 223 хил. лв.

**Текуща ликвидност: 11.62**, изчислен, както следва: краткотрайни активи 20 460 хил. лв. разделени на краткотрайни пасиви 1 761 хил. лв.

**Към 31.03.2019 г. Дружеството изпълнява и трите условия по емисията облигации.**

## **6.2. Инвестиции**

**6.2.1. Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети.**

След датата на последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2018 г. Дружеството не е извършало нови инвестиции. Основната част от нетната сума на набраните средства от облигационната емисия в размер на около 17 260 хил. лв. са използвани от Дружеството, както следва:

✓ Авансово плащане за покупка на хотелски комплекс находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена – 9 млн. лв., чрез придобиване на мажоритарен дял в дружеството собственик, което се явява единствен владетел на имота;

✓ Авансово плащане за придобиване на търговско-развлекателен център в процес на изграждане – 7.7 млн. лв.;

✓ Авансово плащане за придобиване на инвестиционен имот в гр. Варна – 560 хил. лв.

Дружеството планира приключването на сделките да стане в рамките на 2019 г. в случай, че насрещните страни изпълнят своите задължения.

Основни характеристики на сключените договори:

✓ придобиваните имоти/акции или дружествени дялове трябва да бъдат освободени от тежести без възможност трети страни да предявят претенции;

✓ договорите могат да бъдат изменени или прекратявани само с писмено съгласие от двете страни;

✓ при виновно неизпълнение на задълженията на някоя от страните изправната страна може да се откаже от него, като го развали при условията на чл. 87 от ЗЗД. Развалянето на договора не пречатства възможността изправната страна да претендира за обезщетение на причинени вреди и/или пропуснати ползи;

✓ в договорите са предвидени неустойки за неизправната страна, които да компенсират изправната – в случаите, в които продавача не прехвърли собствеността върху актива в изискуемата от закона форма или купувача не заплати цялата сума по договора.

Освен горепосочените инвестиции, които са в процес на изпълнение, Дружеството притежава два броя поземлени имоти с обща площ 2 376 кв. м. (592 кв. м. единия и 1 784 кв. м. другия) находящи се непосредствено един до друг в гр. София, м. „СПЗ Слатина-Север“. Еднородността и компактността им, както и това, че на практика образуват един имот, състоящ се от два слепени парцела е предпоставка да се разглеждат в цялост. Имотите са придобити 2007 г. след учредяването на Дружеството за 880 хил. лв. Към 31.12.2018 г. те са оценени от лицензиария оценител по т. 25 на обща стойност 1 259 хил. лв. Дружеството не е реализирало приходи от посочените имоти поради факта, че то планира да инвестира средства в тяхното развитие. През отчетния период Дружеството не реализира приходи от продажби на недвижими имоти или от отдаването им под наем. С активизирането на инвестиционната му дейност се очаква това да се промени. Двата посочени инвестиционни проекта на стойност 9 млн. лв. и 7.7 млн. лв. са работещи и ще генерират приходи. Очакванията на мениджмънта

са те да бъдат достатъчни за обслужването на облигационния заем и покриването на текущите разходи на Дружеството.

### **6.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти**

Дружеството има сключени предварителни споразумения, по които е предоставило авансови плащания, чрез което ще прибави към портфолиото си следните недвижими имоти:

- ✓ хотелски комплекс находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена;
- ✓ търговско-развлекателен център в процес на изграждане;
- ✓ инвестиционен имот в гр. Варна.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът не е поемал допълнителни ангажименти за бъдещи инвестиции.

### **6.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2.**

Източниците на средства необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2. са емисията облигации, за които се иска одобрение за начало на търговията и собствени средствата набрани, чрез реструктуриране на портфейла от недвижими имоти.

## **7. Преглед на стопанската дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ**

### **7.1. Основни дейности**

#### **7.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги**

Предметът на дейност на „СИИ Имоти“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е 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 цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 334 – ДСИЦ от 17.05.2006 г.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

Същността на дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „СИИ Имоти“ АДСИЦ могат да бъдат формулирани, както следва:

- ✓ Нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- ✓ Инвестиране на набраните от акционерите средства в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последваща продажба или експлоатация;
- ✓ Диверсификация на портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни райони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

#### **7.1.2. Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ няма въведени значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

След приключването на сделките по придобиване на активите посочени в т. 6.2.1 Дружеството ще извършва типични за едно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти дейност – опериране с имоти, отдаване по наем и др. Те ще

бъдат нови за Емитента, с оглед на факта, че до момента притежаваните имоти не са били отдавани под наем.

## **7.2. Главни пазари**

Основният пазар на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са изцяло на територията на страната.

Приоритетните пазарни сегменти, към които Дружеството се е ориентирало са сградите с търговско и развлекателно предназначение на територията на цялата страна, вкл. по Черноморското крайбрежие.

Основните пазари, на които Дружеството оперира и планира да оперира са:

### *Хотели и хотелски комплекси*

Със средствата от облигационната емисия „СИИ Имоти“ АДСИЦ планира придобиването на хотелски комплекс находящ се на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена. Въпреки високата конкуренция в сектора, все още при правилен избор на инвестиционен проект, перспективите за реализиране на печалби са добри.

### *Търговски площи*

Дружеството планира да изгради и експлоатира нови търговски площи. Развитието на търговските площи е в голяма степен зависимо от сектора, в който ще оперират те.

Недвижими имоти с предназначение за търговски площи, разположени в оживени райони с потенциал за получаване на доход от утвърдени търговски вериги, също попадат в инвестиционния обсег на Дружеството.

### *Жилищни имоти*

През последните години се забелязва силен ръст в търсенето на качествени имоти, което доведе и до повишаване на средните цени на имотите. Това от своя страна доведе до стартирането на нови жилищни проекти, както и до размразяване на започнати в предходни периоди. Дружеството планира в бъдеще да се ориентира и към този сегмент, като е възможно жилищно строителство да бъде извършено на имотите собственост на Емитента находящи се в гр. София или към някой от другите инвестиционни проекти.

Основните приходи от продажби на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си, са от наеми и продажби. Разбивка на общите приходи по категории дейности за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в т. 14.1 Финансово състояние.

## **8. Организационна структура**

### **8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е част от икономическата група на „Астра Форс“ ЕООД, ЕИК 831712879, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13. „Астра Форс“ ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Алфа Асетс“ ЕООД, ЕИК 121839298, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13, което притежава 80.70 % от капитала на „Загора Фининвест“ АД. „Загора Фининвест“ АД от своя страна притежава 55.80% от акциите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. „Астра Форс“ ЕООД е еднолична собственост на Владимир Тодоров Манов..

### **8.2. Ако Емитентът зависи от други институции в рамките на групата, това трябва да бъде ясно посочено, заедно с обяснение за тази зависимост**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ зависи от други институции доколкото е част от групата на „Астра Форс“ ЕООД, ЕИК 831712879, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13.



„Астра Форс“ ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Алфа Асетс“ ЕООД, ЕИК 121839298, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13, което притежава 80.70 % от капитала на „Загора Фининвест“ АД.

„Загора Фининвест“ АД от своя страна притежава 55.80% от акциите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

„Астра Форс“ ЕООД е еднолична собственост на Владимир Тодоров Манов.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

## 9. Информация за тенденциите

### 9.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта

Финансовата криза от 2008 г. доведе до рязък спад при пазара на недвижими имоти, както по отношение на цените на активите, така и по отношение на броя на сключените сделки.

През последните години пазарът отчита висок ръст, като в някои отношения достига до предкризисните нива.

Основен фактор стимулиращ търсенето са подобрените условия за банково кредитиране на сделките с недвижими имоти. От една страна банковите институции започнаха отново да кредитират имотни сделки, след като бяха заели предпазлива позиция в годините след кризата. От друга страна през последните години ясно се забелязва тенденцията на намаление на лихвените проценти, следствие на политиките на водещите централни банки за отрицателни основни лихвени проценти.

В годините след финансовата криза търсенето бе съсредоточено в малък брой чуждестранни инвеститори от Русия, Украйна, Гърция. Тяхното търсене бе съсредоточено във ваканционни имоти по българското Черноморие и в зимните курорти.

През последните години обаче се забелязва активизиране на вътрешното търсене, което е съсредоточено в големите български градове – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора и др.

Подобрението на заплащането на хората от средната класа им даде възможност да закупят имот с помощта на банково кредитиране. Това доведе до един устойчив ръст в цените на недвижимите имоти съчетан с ръст в осъществените сделки.

От датата на последни публикувани одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ до изготвянето на този Проспект не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента.

### 9.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Основната част от набраните средства от облигационната емисия в размер на приблизително 17 260 хил. лв. са предоставени авансови плащания, с което са поети твърди ангажименти по предварителни споразумения за придобиване на следните недвижими имоти и предстоят окончателни плащания по сключените договори:

- ✓ хотелски комплекс находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена;
- ✓ търговско-развлекателен център в процес на изграждане;
- ✓ инвестиционен имот в гр. Варна

Дружеството предвижда сделките в придобиването на въпросните активи да приключат в рамките на 2019 г. и да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година. Очаква се дружеството да започне да реализира приходи от оперирането на хотелския комплекс и от наеми на площи в търговско-развлекателния център.

## 10. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

## 11. Административни, управителни и надзорни органи

### 11.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент

#### Членове на Съвета на директорите

„СИИ Имоти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица:

#### Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите

*Бизнес адрес:*

гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ No 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1

*Образование:*

Висш институт по архитектура и строителство, гр. София – строителен инженер, специалност „Водоснабдяване и канализация – пречистване на води”

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ „Емпадо” ООД – технически директори (1997 г. – 1999 г.);
- ✓ ЕТ „Бовал” – управител (1999 г. – 2006 г.);
- ✓ Член на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, гр. София (2009 г. – до сега);
- ✓ „Барос“ ЕООД – технически ръководител (2008 г. – 2010 г.);
- ✓ „Протико Ил“ ЕООД – консултант в проектирането (2009 г. – 2010 г.);
- ✓ NNE Inc – Houston, Texas – строителен инженер (2012 г. – до сега);
- ✓ „Димпекс“ ООД – технически сътрудник (2014 г. – 2016 г.);
- ✓ „Ландкад“ ЕООД – технически сътрудник (2016 г.).

Даниел Мирчев Мирчев няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Даниел Мирчев Мирчев е имал участия в дружества като съдружник и/или акционер или е бил член на управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- ✓ „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547 – член на СД
- ✓ „Данпекс“ ООД, ЕИК 200355195 – управител, съдружник

*През последните пет години Даниел Мирчев Мирчев не е:*

- ✓ осъждан за измама;
- ✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;

✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Светослав Иванов Дечев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор**

*Бизнес адрес:*

гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ No 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1

*Образование:*

Аграрен университет, гр. Пловдив – бакалавър, специалност „Лозаро – Градинарство”

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ ЕТ „ДЕНС 91 – Донка Димитрова“ – транспортна дейност (1999 г. – 2001 г.);
- ✓ Земеделски производител в лично стопанство (2002 г. – 2006 г.);
- ✓ „Креа 2000” ЕООД – отдел „Контрол по сигурността” (2006 г. – 2009 г.);
- ✓ „Заложна къща Еврокоммерс-1” ЕАД – Главен консултант (2010 г. – 2015 г.);
- ✓ „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547 – изпълнителен член на СД (2017 г. – до сега).

Светослав Иванов Дечев няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Светослав Иванов Дечев е имал участия в дружества като съдружник и/или акционер или е бил член на управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- ✓ „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547 – изпълнителен член на СД
- ✓ КБМ ЕООД, ЕИК 103775584 – управител и едноличен собственик на капитала – от 08.6.2015 г. до 22.3.2017 г.
- ✓ КАНПУС ТЕХ ЕООД, ЕИК 122073436 – управител – от 19.8.2015 г. до 15.3.2017 г.
- ✓ Зърнобаза Алтимир ЕООД - управител – от 29.12.2015 г. до 22.12.2016 г.
- ✓ Зърнобаза Крушето ЕООД - управител – от 29.12.2015 г. до 22.12.2016 г.
- ✓ Зърнобаза Криводол ЕООД - управител – от 29.12.2015 г. до 22.12.2016 г.

*През последните пет години Светослав Иванов Дечев не е:*

- ✓ осъждан за измама;
- ✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Мая Мирославова Огнянова – независим член на Съвета на директорите**

*Бизнес адрес:*

гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ No 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1

*Образование:*

Икономически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Финанси”

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ „Провида” ООД – технически сътрудник (2008 г. – 2009 г.);
- ✓ „Провида” ООД – експерт европейски програми и проекти (2009 г. – 2011 г.);

✓ Консултант по финансово управление към програмите на Министерство на здравеопазването, финансирани от Глобалния фонд за борба срещу СПИН, туберкулоза и малария (2011 - до сега)

Мая Мирославова Огнянова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Мая Мирославова Огнянова не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала други извън посочените участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Мая Мирославова Огнянова не е:*

- ✓ осъждана за измама;
- ✓ свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Мая Мирославова Огнянова отговаря на изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК за изпълняване длъжността на независим член на Съвета на директорите.

#### **11.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи**

На „СИИ Имоти“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

На „СИИ Имоти“ АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „СИИ Имоти“ АДСИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

### **12. Практики на ръководните органи**

#### **12.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност**

Членовете на настоящия състав на Съвета на директорите са избрани на извънредно общо събрание на акционерите проведено на 11 септември 2017 г. Вписването на състава на Съвета на директорите в Търговския регистър е осъществено на 20 септември 2017 г. с акт за вписване № 20170920103744.

#### **12.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл**

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите на Емитентът няма предвидени обезщетения при прекратяване.

### **12.3. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият.**

В изпълнение разпоредбата на чл.107, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит, на редовно годишно ОСА, проведено на 30 юни 2017 г. в законовия срок е избран Одитен комитет на Емитента от три физически лица и е приет правилник за дейността му. Изборът е направен съгласно чл. 107. ал. 2 от Закона за независимия финансов одит.

На извънредно ОСА, проведено на 16 януари 2018 г. са извършени промени в състава на одитния комитет и е определен мандата му.

Актуалният състав на одитния комитет е, както следва:

**Евгения Вълканова Благоева** - Председател на одитния комитет и независим член по чл. 107, ал. 4 от Закона за независимия финансов одит.

**Мариана Георгиева Георгиева** - Член на одитния комитет. Бакалавър по Счетоводство, Макроекономика и Банково дело и магистър по Финансов контрол със спец. Одитинг, вкл. доказан стаж като счетоводител.

**Ирина Вескова Цветанова** - Независим член на одитния комитет. Бакалавър по Книгоиздаване и магистър по финанси, вкл. доказан стаж като счетоводител.

Членовете на Одитния комитет отговарят на ограничителните изисквания на чл. 107, ал. 2 и 3 от Закона за независимия финансов одит. Мандатът на одитния комитет е 5 години (до 16 януари 2023 г.).

### **12.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник – председателя и не прилага допълнителни практики за корпоративно управление, в допълнение към него.

Национален кодекс за корпоративно управление е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Той взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря като препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите посочени в него са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата му е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

В управлението на „СИИ Имоти“ АДСИЦ се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционерите на Дружеството и потенциалните инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

### 13. Мажоритарни акционери

#### 13.1. **Доголкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Основен акционер в „СИИ Имоти“ АДСИЦ е „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547, с адрес гр. Стара Загора, бул. Руски № 26 притежаващ 55.82 % от капитала на Емитента. „Алфа Асетс“ ЕООД осъществява контрол като притежава 80,70 % от „Загора Фининвест“ АД. Владимир Тодоров Манов осъществява контрол върху „Алфа Асетс“ ЕООД чрез мажоритарния му собственик „Астра Форс“ ЕООД.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби.

Съгласно, чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 2 от ЗППЦК лицата по предходната алинея могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата четоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

3. да искат от окръжния съд с викване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Съдът се произнася незабавно по исканията по т. 2 и 3 по-горе.

#### 13.2. **Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента**

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация за наличието на договорености, действието, на които някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента.

#### 14. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби

##### 14.1. Историческа финансова информация

Основни финансови показатели на „СИИ Имоти“ АД СИЦ за 2017 г., 2018 г. и към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

| Показатели<br>(хил. лв.)   | Отчетен период  |            |                   |            |
|--|-----------------|------------|-------------------|------------|
|  | 31.12.2017      | 31.12.2018 | 31.03.2018        | 31.03.2019 |
|  | одитирани данни |            | неодитирани данни |            |
| Приходи  | 0               | 0          | 0                 | 0          |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (хил. лв.) | 25              | 360        | 0                 | 368        |
| Разходи  | (24)            | (265)      | (11)              | (66)       |
| Финансови разходи  | 0               | (31)       | 0                 | (223)      |
| Нетна печалба/(загуба) за периода (1)                              | 1               | 64         | (11)              | 79         |
| Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)                                | 0.00            | 0.10       | -0.02             | 0.12       |
| Стойност на дивидент   | 0.00            | 0.00       | 0.00              | 0.00       |
| Дивидент на акция  | 0.00            | 0.00       | 0.00              | 0.00       |
| Сума на актива (2)   | 900             | 22 241     | 900               | 22 581     |
| - Текущи активи  | 2               | 20 470     | 2                 | 20 460     |
| - Нетекущи активи  | 898             | 1 771      | 898               | 2 121      |
| Сума на пасива (3)   | 223             | 21 500     | 234               | 21 761     |
| - Текущи пасиви  | 223             | 1 500      | 234               | 1 761      |
| - Нетекущи пасиви  | 0               | 20 000     | 0                 | 20 000     |
| Собствен капитал (4)   | 677             | 741        | 666               | 820        |
| Акционерен капитал   | 650             | 650        | 650               | 650        |
| Коефициент на финансова автономност (4/3)                          | 3.036           | 0.035      | 2.846             | 0.038      |
| Коефициент на задлъжнялост (3/4)                                   | 0.33            | 29.015     | 0.35              | 26.54      |

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АД СИЦ за 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

##### Активи и пасиви на „СИИ Имоти“ АД СИЦ

| Показатели<br>(хил. лв.)        | Отчетен период  |               |                   |               |
|---------------------------------|-----------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                 | 31.12.2017      | 31.12.2018    | 31.03.2018        | 31.03.2019    |
|                                 | одитирани данни |               | неодитирани данни |               |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>              | <b>900</b>      | <b>22 241</b> | <b>900</b>        | <b>22 581</b> |
| <b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>       | <b>898</b>      | <b>1 771</b>  | <b>898</b>        | <b>2 121</b>  |
| Инвестиционни имоти             | 898             | 1 258         | 898               | 1 626         |
| Други нетекущи вземания         |                 | 513           |                   | 495           |
| <b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>         | <b>2</b>        | <b>20 470</b> | <b>2</b>          | <b>20 460</b> |
| Търговски и други вземания      |                 | 17 746        |                   | 18 459        |
| Пари и парични еквиваленти      | 2               | 2 724         | 2                 | 2 001         |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПАСИВИ</b> | <b>900</b>      | <b>21 644</b> | <b>900</b>        | <b>22 581</b> |
| <b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>      | <b>677</b>      | <b>741</b>    | <b>666</b>        | <b>820</b>    |
| Акционерен капитал              | 650             | 650           | 650               | 650           |
| Премиен резерв                  | 172             | 172           | 172               | 172           |

|                                  |            |               |            |               |
|----------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
| Натрупана печалба/загуба         | (145)      | (81)          | (156)      | (2)           |
| <b>Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>        | <b>0</b>   | <b>20 000</b> | <b>0</b>   | <b>20 000</b> |
| Облигационен заем                |            | 20 000        |            | 20 000        |
| <b>В. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>          | <b>223</b> | <b>903</b>    | <b>234</b> | <b>1 761</b>  |
| Задължения към свързани лица     | 210        | 269           | 220        | 304           |
| Текуща част на облигационен заем |            | 27            |            | 250           |
| Търговски и други задължения     | 13         | 607           | 14         | 1 207         |

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. и междинния неодитиран финансов отчет към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

## Отчет за паричния поток на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

| Показатели  | Отчетен период  |                 |                   |              |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|--------------|
|   | 31.12.2017      | 31.12.2018      | 31.03.2018        | 31.03.2019   |
| (хил. лв.)  | одитирани данни |                 | неодитирани данни |              |
| <b>Оперативна дейност</b>                               |                 |                 |                   |              |
| Плащания към доставчици                                 |                 | (19)            | (1)               | (31)         |
| Плащания към персонал и осигурителни институции         | (3)             | (43)            | (8)               | (6)          |
| Плащания за данък върху дохода                          | (1)             |                 | (1)               |              |
| <i>Нетен паричен поток от оперативна дейност</i>        | <i>(4)</i>      | <i>(62)</i>     | <i>(10)</i>       | <i>(37)</i>  |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                            |                 |                 |                   |              |
| Покупка на дълготрайни активи                           |                 | (17 851)        |                   | (720)        |
| Постъпления от продажба на дълготрайни активи           |                 | 580             |                   |              |
| <i>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</i>     | <i>0</i>        | <i>(17 271)</i> |                   | <i>(720)</i> |
| <b>Финансова дейност</b>                                |                 |                 |                   |              |
| Получени заеми  | 6               | 20 055          | 10                | 34           |
| <i>Нетен паричен поток от финансова дейност</i>         | <i>6</i>        | <i>20 055</i>   | <i>10</i>         | <i>34</i>    |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>       | <b>2</b>        | <b>2 722</b>    | <b>0</b>          | <b>(723)</b> |
| <b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b> | <b>0</b>        | <b>2</b>        | <b>2</b>          | <b>2 724</b> |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>     | <b>2</b>        | <b>2 724</b>    | <b>2</b>          | <b>2 001</b> |

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

## Коефициенти на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

| №  | Показатели  | Отчетен период  |            |                   |            |
|--|---|-----------------|------------|-------------------|------------|
|  |   | 31.12.2017      | 31.12.2018 | 31.03.2018        | 31.03.2019 |
|  | (хил. лв.)  | одитирани данни |            | неодитирани данни |            |
| <b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)</b> |   |                 |            |                   |            |
| 1  | Приходи   | 0               | 0          | 0                 | 0          |
| 2  | Промяна в справедливата стойност на инвестиционни | 25              | 360        | 0                 | 368        |



|  |   |         |         |         |         |
|--|---|---------|---------|---------|---------|
|  | ИМОТИ   |         |         |         |         |
| 3  | Разходи   | (24)    | (265)   | (11)    | (66)    |
| 4  | Финансови разходи                                     | 0       | (31)    | 0       | (223)   |
| 5  | Печалба преди данъци                                  | 1       | 64      | (11)    | 79      |
| 6  | Данъци  | 0       | 0       | 0       | 0       |
| 7  | Нетна Печалба   | 1       | 278     | (11)    | 79      |
| 8  | Дивидент за периода (в лева за акция)*                | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| <b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)</b> |   |         |         |         |         |
| 9  | Парични средства и парични еквиваленти                | 2       | 2 724   | 2       | 2 001   |
| 10   | Текущи активи   | 2       | 20 470  | 2       | 20 460  |
| 11   | Материални запаси                                     | 0       | 0       | 1       | 2       |
| 12   | Текущи пасиви   | 223     | 1 500   | 234     | 1 761   |
| 13   | Нетен оборотен капитал                                | (221)   | 18 970  | (232)   | 18 699  |
| 14   | Обща сума на актива                                   | 900     | 22 241  | 900     | 22 581  |
| 15   | Общо пасиви   | 223     | 21 500  | 234     | 21 761  |
| 16   | Собствен капитал                                      | 677     | 741     | 666     | 820     |
| 17   | Брой акции  | 650 000 | 650 000 | 650 000 | 650 000 |
| <b>Коефициенти за рентабилност</b>               |   |         |         |         |         |
| 19   | Рентабилност на приходите (7/1)                       | n/a     | n/a     | n/a     | n/a     |
| 20   | Възвръщаемост на собствения капитал (7/16)            | 0.001   | 0.086   | -0.017  | 0.096   |
| 21   | Рентабилност на пасивите (7/15)                       | 0.004   | 0.003   | -0.047  | 0.004   |
| 22   | Възвръщаемост на активите (7/14)                      | 0.001   | 0.003   | -0.012  | 0.003   |
| <b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>        |   |         |         |         |         |
| 23   | Коефициент на обща ликвидност (10/12)                 | 0.009   | 13.647  | 0.009   | 11.618  |
| 24   | Коефициент на бърза ликвидност ((10-11)/12)           | 0.009   | 13.647  | 0.004   | 11.617  |
| 25   | Коефициент на абсолютна ликвидност (9/12)             | 0.009   | 1.816   | 0.009   | 1.136   |
| 26   | Коефициент на обръщаемост на активите (1/14)          | 0.000   | 0.000   | 0.000   | 0.000   |
| 27   | Коефициент на обръщаемост на оборотния капитал (1/13) | 0.000   | 0.000   | 0.000   | 0.000   |
| <b>Коефициенти на ливъридж</b>                   |   |         |         |         |         |
| 28   | Коефициент на финансова автономност (16/15)           | 3.036   | 0.035   | 2.846   | 0.038   |
| 29   | Коефициент на задлъжнялост (15/16)                    | 0.329   | 26.015  | 0.351   | 26.538  |

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

**В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на публикация на последния междинен финансов отчет (към 31.03.2019 г.). Няма промени във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след 31.03.2019 г.**

#### **14.2. Финансови отчети**

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

#### **14.3. Одитиране на историческа годишна финансова информация**

##### **14.3.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана**

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД (старо наименование „Ес Еф Одит“ ЕООД), ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55, ет. 2. Дружество е член на ИДЕС под № 167.

##### **14.3.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите**

Освен посочените финансови отчети към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

##### **14.3.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани**

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от Годишните одитирани финансови отчети на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. Представената информация към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г. не е одитирана.

#### **14.4. Откога е последната финансова информация**

##### **14.4.1. Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта**

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2018 г., като тя не е по-стара от осемнадесет месеца от датата на изготвяне на този Проспект.

#### **14.5. Междинна и друга финансова информация**

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е изготвил и представил на обществеността междинен неодитиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

#### **14.6. Правни и арбитражни производства**

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на дружествата от Групата му.

#### **14.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

След публикуването на последния одитиран финансов отчет на „СИИ Имоти“ АДСИЦ (Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2018 г.) не са настъпили съществени събития, които водят до значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Дружеството, или на някое дружество от неговата група.

### **15. Допълнителна информация по Приложение IV от Регламент ЕО 809/2004**

#### **15.1. Акционерен капитал**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

|  |              |
|--|--------------|
| Емитирани и изцяло изплатени акции       | 650 000 броя |
| Номинална стойност на една акция         | 1 лев        |
| Размер на акционерния (основния) капитал | 650 000 лева |

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, които се държат от самото Дружество или от негово име.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

Няма капитал на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. С Решение № 3 от 18.09.2006 г. на Софийски градски съд, Дружеството увеличава капитала си от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

## **15.2. Учредителен договор и Устав**

Уставът на Емитента е приет на извънредно Общо събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, проведено на 28.02.2006 г., изменен по решение на ОС от 21.07.2007 г., ОС от 07.07.2008 г., ОС от 24.07.2009 г., ОС от 30.06.2011 г., ОС от 30.06.2017 г. и ОС от 16.01.2018 г.

Съгласно чл. 4 от Устава на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, предметът на дейност на Дружеството е: 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 цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 8 от Устава. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

В Устава са компетенциите на общото събрание на акционерите на Емитента, както и на неговия Съвет на директорите.

В Устава са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон. Съгласно чл. 37, ал. 2 от Устава за приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1, 2, 4, 7 и 8 се изисква мнозинство не по-малко 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции, а за приемане на решения по чл. 31, ал. 1, т. 2 (за преобразуване), т. 4 (за избор и освобождаване на членове на СД) – мнозинство не по-малко от 80 % (осемдесет процента) от представения капитал.

Инвеститорите могат да се запознаят с Устава в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, както и от интернет страницата на Емитента: [www.seeimoti.com](http://www.seeimoti.com). Годишните одитирани финансови отчети, както и междинните неодитирани финансови отчети на Емитента са налични на интернет страницата на Дружеството, както и на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (<http://basemarket.bg>), на платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)).

## **16. Значителни договори**

Дружествата от икономическата група на Емитента нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

## **17. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес**

**17.1. Когато в Прспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.**

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Прспект, в изготвянето му не са участвали външни експерти.

Лицензираните оценки на инвестиционните имоти на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са изготвени по искане на Дружеството във връзка със задълженията му по чл. 20 от ЗДСИЦ, като включената информация от оценителите по-долу е със съгласието на лицата, които са одобрили съдържанието на тази част от Прспекта. Лицензираните оценки на инвестиционните имоти на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са извършени от ЕТ „Консулт НМ - Невена Стефанова“, ЕИК 130831724, с адрес гр. София, ул. „1404, ж.к. Гоце Делчев, ул. „Шарл Шампо“ № 11 и „Брайт Консулт“ ООД, адрес: гр. София, п. код 1612, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12. За оценителите не е налице съществен интерес в Емитента. Възнаграждението на оценителите се определя на база извършената оценителска дейност. Подробности за квалификацията на оценителя са дадени в т. 25 от настоящия документ.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Емитента.

### **17.2. Информация от трета страна**

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brta.bg](http://www.brta.bg));
- ✓ Bulgarian Properties ([www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg));
- ✓ MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>).

## **18. Описание на инвестиционните цели на Дружеството**

### Инвестиционни цели

Съгласно чл. 8 от Устава на „СИИ Имоти“ АДСИЦ основната цел на инвестиционна дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

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

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Същността на дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти.

Основният пазар на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели е концентрирана върху:

- ✓ изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради с разнообразно предназначение;
- ✓ продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) с цел реализация на капиталова печалба от проекта;
- ✓ експлоатация на собствени недвижими имоти с цел реализиране на текущи доходи от под формата на наеми;
- ✓ нарастване стойността на инвестициите в недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

#### Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основната финансова цел на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. Към датата на последния междинен финансов отчет общия размер на собствения капитал достига 820 хил. лв., в т.ч. 650 хил. лв. акционерен капитал. Общата сума на пасивите е 21 761 хил. лв. Максималният размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал е 33 пъти.

Чл. 10, ал. 1 от Устава определя ограничение на размера на банковите заеми, които ще се използват за изплащане на лихви, до 20 на сто от балансовата стойност на активите.

### **19.Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения**

В съответствие със законовите разпоредби „СИИ Имоти“ АДСИЦ не може да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно чл. 8, ал. 3 от Устава си Дружеството може да диверсифицира портфейла си от недвижими имоти, чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Общата балансова стойност на инвестиционните имоти на Емитента към 31.03.2019 г. е 1 626 хил. лв. Дружеството е предоставило аванси на стойност 17 260 хил. лв. за придобиване на недвижимите имоти описани в т. 6.2.1. по-горе.

Дружеството има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

- ✓ ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;
- ✓ ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

### **20.Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи**

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

**21. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти, които:

- ✓ се намират на територията на Република България;
- ✓ не са обект на правен спор.

Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са:

✓ местоположение – както е заложено в Устава на Дружеството, следва да се търси разнообразие в местоположението на различните имоти, с цел намаляването на риска на портфейла;

✓ цена – основен фактор при избора на дадена инвестиция е цената. Тя следва да отговаря на пазарните нива за този тип инвестиции и да предоставя възможност за реализиране на бъдещ доход под формата на капиталова печалба от препродажба или текущ доход под формата на наем;

✓ финансиране - Дружеството трябва да разполага с необходимите собствени или привлечени ресурси, за да извърши покупката на имота и последващи инвестиции в неговото развитие;

✓ срок на реализация – по принцип инвестициите в недвижимите имоти рядко предлагат възможност за реализиране на бърза печалба, но ръководството на Дружеството се стреми да инвестира в проекти с максимален срок на реализация между 8 до 10 години;

✓ риск – ръководството на Дружеството се стреми да инвестира средствата му в проекти с нисък или умерен риск.

**22. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания:****22.1. Вид на придобитите недвижими имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти**

Към датата на последно изготвения одитиран финансов отчет (за 2018 г.) Дружеството е собственик на следните инвестиционни имоти – два броя поземлени имоти с обща площ 2376 кв. м. (592 кв. м. единия и 1 784 кв. м. другия), находящи се в гр. София, м. „СПЗ Слатина-Север“. Имотите са придобити 2007 г. след учредяването на Дружеството за 880 хил. лв. Към 31.12.2018 г. те са оценени от лицензиария оценител по т. 25 на стойност 1 259 хил. лв. Относителният им дял към всички недвижими имоти е 100 %.

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи подходящи за конкретния актив.

При оценката на конкретните поземлени имоти са използвани метода на пазарните сравнения /пазарни аналози/ и метода на остатъчната стойност. Оценката на недвижимите имоти е изготвена като двата метода са взети с равни тегла от (50%).

**22.2. местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти**

Към датата на последно изготвения одитиран финансов отчет (31.12.2018 г.) Дружеството е собственик на следните инвестиционни имоти – два броя поземлени имоти с обща площ 2376 кв. м., находящи се в гр. София, м. „СПЗ Слатина-Север“. Към 31.12.2018 г. те са оценени от лицензиария оценител по т. 25 на стойност 1 259 хил. лв. Относителният им дял към всички недвижими имоти е 100 %.

**22.3. описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация**

Към датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет (31.12.2018 г.) дружеството притежава два броя поземлени имоти с обща площ 2376 кв. м., находящи се в гр. София, м. „СПЗ Слатина-Север“. За тези имоти не са извършвани допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация.

Към датата на изготвяне на този Проспект Дружеството е предоставило аванси от 17 260 хил. лв. за придобиване на следните недвижими имоти:

- ✓ Авансово плащане за покупка на хотелски комплекс находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена – 9 млн. лв.;
- ✓ Авансово плащане за придобиване на търговско-развлекателен център в процес на изграждане – 7.7 млн. лв.;
- ✓ Авансово плащане за придобиване на инвестиционен имот в гр. Варна – 560 хил. лв.

#### **22.4. извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

За периода обхванат от този Проспект до датата на изготвянето му Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на притежаваните недвижими имоти.

#### **22.5. отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти;**

През отчетния период 01.01.2017 г. – 31.03.2019 г. Дружеството не е отдавало активи под наем и не е реализирало приходи от наеми.

#### **22.6. посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори**

Поради факта, че на притежаваните два поземлени имота, находящи се в гр. София, м. „СПЗ Слатина-Север“ не са изградени сгради, същите не са били застраховани.

#### **22.7. оценка на недвижимите имоти, включваща:**

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите  
Съгласно Закона за счетоводството и ЗДСИЦ Емитента ежегодно извършва оценка на притежаваните активи, като за това ползва услугите на квалифицирани оценители.

Оценителите извършват оглед при първоначално изготвяне на оценките на даден имот, както и при наличието на изменения през отчетния период. Огледите за оценките на новопридобитите имоти се извършват своевременно след заприхождаването на придобитите активи.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти

Дружеството притежава инвестиционни имоти, които се оценяват съгласно разпоредбите на ЗДЦИС и нормативната уредба в сферата на оценяването на активи:

Два броя поземлени имоти с обща площ 2376 кв. м., находящи се в гр. София, м. „СПЗ Слатина-Север“. Имотите са придобити 2007 г. след учредяването на Дружеството за 880 хил. лв. Към 31.12.2018 г. те са оценени от лицензирания оценител по т. 25 на стойност 1 259 хил. лв.

в) датата, на която е извършена оценката

Последната оценка на притежаваните инвестиционни имоти е извършена през м. Ноември 2018 г. за целите на годишното приключване към 31.12.2018 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка; броят и общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти; недвижимите имоти, отдадени за ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- метод на пазарни сравнения /пазарни аналози/ - в основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби. Коректността на метода е свързана с наличие на достатъчно представителна информация за избраните еталонни обекти и подбора на пазарни множители (индикатори). Определянето на стойността на „пазарния множител“ се извършва на базата на сравнителен анализ на параметрите на оценявания обект и тези на пазарните аналози. В последно изготвената оценка корекционният коефициент варира между -8% и -14%;

- метод на остатъчната стойност – методът е препоръчителен при оценка на терени, попадащи в зона на бъдещо застрояване или такива, за които има изготвен инвестиционен проект, каквото е предвидено за инвестиционните имоти собственост на Дружеството. При метода, стойността на земята се определя като резултативна величина (остатъчна стойност) от приходите при реализация на имота – строителството и последващата продажба или отдаване под наем и разходите за реализиране на проекта. В конкретния случай е приложена техниката на изваждането, която е една от най-често прилагането при оценяване на земя;
- Оценката е извършена, чрез т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството

Балансовата им стойност на инвестиционните имоти към датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет на Дружеството е 1 258 хил. лв. и е по-ниска от оценката изготвена по посочените по-горе методи.

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти на Дружеството са специфични и точна статистика за движението на цените на точно този тип активи не може да бъде посочена.

Все пак не може да не бъде отчетен факта, че през последните години се наблюдава ръст в цените на всички типове недвижими имоти, както на жилищата, така и на недвижимите имоти със стопанско предназначение.

## **22.8. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

Към 31.03.2019 г. Дружеството не отчита вземания по наеми.

## **23. Данни за Банката-депозитар**

### **23.1. Основни данни**

Банката-депозитар на Емитента е „Банка ДСК“ ЕАД.

„Банка ДСК“ ЕАД със седалище и адрес на управление гр. София, район Оборище, ул. „Московска“ № 19, електронна страница в интернет [www.dskbank.bg](http://www.dskbank.bg), e-mail: [call\\_center@dskbank.bg](mailto:call_center@dskbank.bg), телефон: 0700 10 375 (Vivacom); \*2375 (Vivacom, A1 и Telenor).

Банката е създадена през 1951 г. като Държавна спестовна каса - единствената влогонабирателна и кредитна институция за населението. С приемане на Закон за преобразуване на ДСК от 15 април 1998 г., който влиза в сила на 30 април 1998 г., ДСК е преобразувана в търговска банка.

От януари 1999 г. ДСК е преобразувана в еднолично акционерно дружество с държавно имущество с фирма „Банка ДСК“. Съгласно Решение № 1 на Софийски градски съд от 26.01.1999 г. по фирмено дело № 756/1999 е вписана в Търговския регистър при СГС.

„Банка ДСК“ ЕАД е вписана в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 121830616.

„Банка ДСК“ ЕАД отговаря на изискванията на чл. 9, ал. 4 от ЗДСИЦ, съответно глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

### **23.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

По силата на договор за депозитарни услуги, сключен между „СИИ Имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД, „СИИ Имоти“ АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „Банка ДСК“ ЕАД да изпълнява безсрочно срещу



възнаграждение функции на депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- ✓ приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и обслужва сметки на името на Дружеството;

- ✓ извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в Банката за пари и/или ценни книжа;

- ✓ обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на Дружеството във връзка с инвестирането на активите му.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в Устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

До момента дружеството не е заплащало възнаграждение на Банката-депозитар.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

- ✓ по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;

- ✓ при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;

- ✓ при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо Банката-депозитар;

- ✓ при заличаване на Банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране;

- ✓ в случай, че Банката-депозитар бъде избрана за член на управителните и контролни органи на Дружеството или за лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, или се окаже свързано лице с член на СД на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството или с лице, което контролира Дружеството;

- ✓ в случай, че Банката-депозитар сключи с Дружеството договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на Дружеството;

- ✓ в случай, че Банката-депозитар стане кредитор или гарант на Дружеството освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

Договорът също така може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на Дружеството и двумесечно от страна на Банката-депозитар.

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова Банка-депозитар. Банката-депозитар се задължава прехвърли документите, необходими на новата Банка депозитар, за осъществяването на функциите ѝ.

От началото на дейността на Дружеството до датата на изготвяне на този Проспект Банката-депозитар не е била заменена.

## **24. Данни за обслужващото дружество**

### **24.1. Основни данни**

„СИИ ИМОТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1 от 09.02.2006 г. по фирмено дело 257/2006 г. като дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175034430 с акт вписване 20080404140635 от 04.04.2008 г.

Дружеството е с адрес гр. София 1000, район Витоша, ул. "Купените" No 3, ет. 1, ап. офис 6 и се представлява от Галина Димитрова Георгиева.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е "СЕЛЕНА ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 825220791.

#### **24.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

Предметът на дейност на обслужващото дружество е посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, анализ на пазара на недвижими имоти в България, изпълнение на проекти за придобиване, изграждане, подобрене, продажба и лизинг на недвижимо имущество, консултантски услуги, изготвяне на инвестиционни меморандоми, проспекти за публично предлагане на ценни книжа и проекти за бизнес план, както и инвестиционни проекти за финансиране на инвестиционна дейност, подготовка на документи за прехвърляне на права върху недвижимо имущество, организиране на строителни дейности и извършване на подобрения в недвижима собственост, проучване и организиране на търгове за избор на строителна фирма, дизайнери, консултанти, технически контрол които да извършват строежа и /или да извършва поправки в недвижимо имущество, организиране получаването на строителни лицензи, заедно с лицензиите, необходими за функционирането на новопостроените сгради или недвижимо имущество, организиране на дейности които касаят функционирането на недвижимите имоти, проучване и да открива наематели и /или купувачи, преговори с брокери на недвижимо имущество, подготвяне документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба или наем на земеделска земя, осъществяване последващ контрол по изпълнението на договорите, включително събиране на дължимото имущество да извършва всякаква друга дейност, която не е забранена със закона.

„СИИ Имоти Мениджмънт“ ЕООД е обслужващо дружество на Емитента от началото на упражняването на дейността като дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо имоти.

#### **24.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 21.02.2006 г. и допълнително споразумение към него от 22.09.2017 г., „СИИ Имоти“ АДСИЦ възлага, а „СИИ Имоти Мениджмънт“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „СИИ Имоти“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

- ✓ консултации и анализи относно управлението на инвестициите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ;
- ✓ поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „СИИ Имоти“ АДСИЦ;
- ✓ водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на „СИИ Имоти“ АДСИЦ;
- ✓ консултации и подготовка на документи свързани с финансиране на дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ;
- ✓ извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

При осъществяване на задълженията по договора обслужващото дружество поема представляването и защитата на интересите на Дружеството пред представителите на Министерството на финансите, Комисията за финансов надзор, Национален статистически институт, Национална агенция по приходите, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса.

Възнаграждението на „СИИ Имоти Мениджмънт“ ЕООД за дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „СИИ Имоти“ АДСИЦ се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление. Дружеството дължи на обслужващото дружество възнаграждение от деня на подписване на споразумение за възлагане обслужването на конкретен недвижим имот.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срок от 10 /десет/ години, считано от деня на подписването му. В случай, че деветдесет дни преди изтичането на срока на договора никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита за продължен за още десет години. Поради факта, че през на 21.02.2015 г. договорът не е прекратен, същият е валиден до 21.02.2025 г.

Договорът се прекратява в следните случаи:

- ✓ с изтичане на срока на действие на договора;
- ✓ по взаимно съгласие между страните, изразено в писмена форма;
- ✓ с предизвестие за разваляне на договора от изправната страна, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към момента на изготвянето на този Проспект, „СИИ Имоти“ АДСИЦ няма сключен договор с друго обслужващо дружество и не е заменяло „СИИ Имоти Мениджмънт“ ЕООД като обслужващо дружество.

## **25. Данни за оценителите на недвижимите имоти**

### **25.1. Имена на оценителите за предходните 3 години**

Оценител на недвижимите имоти на Дружеството за 2016 г. и 2017 г. е ЕТ „Консулт НМ - Невена Стефанова“, ЕИК 130831724, с адрес гр. София, ул. „1404, ж.к. Гоце Делчев, ул. „Шарл Шампо“ № 11.

Невена Михайлова Стефанова притежава следните сертификати за оценителска правоспособност:

- ✓ Сертификат № 500100226 /14.12.2009 г. за оценка на търговски предприятия и вземания;
- ✓ Сертификат № 100100605 /14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти;
- ✓ Сертификат № 300100236 /14.12.2009 г. за оценка на машини и съоръжения.

Оценител на недвижимите имоти на Дружеството за 2018 г. е „Брайт Консулт“ ООД, с ЕИК 831186265, адрес гр. София, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 902600059 /02.04.2019 г. за оценка на машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, права на интелектуалната и индустриалната собственост, земеделски земи и трайни насаждения, недвижими имоти, търговски предприятия и вземания. Повече информация за професионалната квалификация на „Брайт консулт“ ООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията [www.brightco.bg](http://www.brightco.bg).

### **25.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите**

Оценителите на вземанията, посочени в т. 25.1 от настоящия Проспект, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

След придобиването на оценителските сертификати в края на 2009 г. Невена Михайлова Стефанова извършва консултантска си дейност чрез фирмата Едноличен търговец „Консулт НМ - Невена Стефанова“. Същата е регистрирана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 20 януари 2010 г. с акт за вписване 20101207141625.

В рамките на своя предмет на дейност, ЕТ „Консулт НМ - Невена Стефанова“ предлага разнообразни, но взаимно свързани дейности и услуги, между които:

- ✓ извършване на оценки на предприятия;
- ✓ извършване на оценки на недвижими имоти, машини и съоръжения;
- ✓ извършване на съдебно-счетоводни и икономически експертизи;
- ✓ консултации, икономически и правни анализи и рецензии;
- ✓ оказване на методическа помощ по финансово-счетоводна дейност и бизнес планирането;
- ✓ изготвяне на инвестиционни проекти;

- ✓ обучение за работа с компютри и програмно осигуряване;
- ✓ разпространение и внедряване на програмни продукти и системи;
- ✓ представителство и посредничество на наши и чужди фирми;
- ✓ маркетингова и инженерингова дейност и други дейности разрешени от закона.

„Брайт Консулт“ ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1994 г. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

В рамките на своя предмет на дейност, „Брайт Консулт“ ООД предлага разнообразни, но взаимно свързани дейности и услуги, между които:

- ✓ оценяване на недвижими имоти и всички видове активи, икономически дейности и права на интелектуална и индустриална собственост;
- ✓ оценяване пазарната стойност на акции, дялове и пакети от акции на търговски дружества;
- ✓ преоценка на активите на търговските дружества за счетоводни цели;
- ✓ изготвяне на финансови и инвестиционни анализи за оценка състоянието на търговски дружества и ефективността на инвестиционни проекти;
- ✓ управление на иновационни и инвестиционни проекти, търговско представителство и посредничество;
- ✓ маркетингови проучвания и анализи за отделни стокови групи на конкретни пазари, в т.ч. изготвяне на анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти като цяло и по региони;
- ✓ подготовка, организация и провеждане на процедури по продажба на недвижими имоти;
- ✓ разработка на високотехнологичен приложен софтуер.

„Брайт Консулт“ ООД разполага с екип от добре подготвени специалисти със сериозен опит в областта на оценяването, финансовия и инвестиционен анализ и управлението на проекти. Служителите притежават магистърски степени по икономика и технически науки и допълнителни квалификации в различни области, в т.ч. лицензи за оценка на всички видове активи. Всички експерти работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнение на възложените задачи и проекти.

Ядрото от експерти на фирмата е съставено от бивши сътрудници на Института за развитие на промишлеността – София, които работят успешно и заедно в екип повече от 25 години. Високият професионален опит, умението за работа в екип, стремежът към самоусъвършенстване и уважението към клиента са основни изисквания на фирмата към нейните служители.

Експертите на „Брайт Консулт“ ООД са участвали в разработването на редица проекти в рамките на UNIDO-ПРООН и са специализирали във водещи европейски институти и университети.

## **26. Допълнителна информация за разходите на дружеството**

### **26.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството**

Съгласно чл. 60 от Устава, максималният размер на разходите за управление на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар в рамките на една година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е до 10,000,000 (десет милиона) лева включително, и не може да надхвърля 7 % (седем процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е над 10,000,000 (десет милиона) лева. Размерът на разходите за управление се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляване на разходите.

## **26.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества**

През 2017 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на управителните органи на дружеството е общо в размер на 5 хил. лв., както следва:

Светослав Иванов Дечев – 1 500 лв.;  
Даниел Мирчев Мирчев – 1 500 лв.;  
Мая Мирославова Огнянова – 1 500 лв.

През 2018 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на управителните органи на дружеството е общо в размер на 18 хил. лв., както следва:

Светослав Иванов Дечев – 6 000 лв.;  
Даниел Мирчев Мирчев – 6 000 лв.;  
Мая Мирославова Огнянова – 6 000 лв.

През 2017 г. и 2018 г. не е изплащано възнаграждение на обслужващото дружество. През 2017 г. на обслужващото дружество са изплатени текущи разходи в размер на 7 хил. лв.

## **27. Съществена информация**

### **27.1. Интереси на физически и лица, участващи в емисията**

Доколкото е известно на „СИИ Имоти“ АДСИЦ не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

### **27.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията**

Корпоративните облигации на „СИИ Имоти“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството използва средствата от облигационния заем за неговата основна дейност – придобиване на недвижими имоти с цел изграждане и експлоатация на хотелски и търговски комплекси. Дружеството е отделило част от средствата за приключване на сделките по придобиване на активите.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизградени се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси и ваканционни имоти.

**Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти**

#### Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са:

цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

#### Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

#### Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

#### Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в т. 4 Рискови фактори от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

#### Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

При емитирането на корпоративните облигации на „СИИ Имоти“ АДСИЦ бяха извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

#### *Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане*

| <b>Разходи</b>  | <b>Стойност /в лева/</b> |
|---|--------------------------|
| Такса за регистрация на ISIN код на емисията в ЦД                                       | <b>72.00</b>             |
| Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки                | <b>1 512.00</b>          |
| Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации | <b>12 000.00</b>         |
| <b>Общо</b>   | <b>13 584.00</b>         |

#### *Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа*

| <b>Разходи</b> | <b>Стойност /в лева/</b> |
|----------------|--------------------------|
|----------------|--------------------------|

|  |                 |
|--|-----------------|
| Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ  | <b>600.00</b>   |
| Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар | <b>6 000.00</b> |
| <b>Общо</b>  | <b>6 600.00</b> |

На „СИИ Имоти“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси.

Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или Централен депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).

Основната част от набраните средства от облигационната емисия в размер на приблизително 17 260 хил. лв. са използвани от Дружеството, както следва:

✓ Авансово плащане за покупка на хотелски комплекс находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена, чрез придобиване на дяловете в капитала на дружеството собственик на комплекса – 9 млн. лв.;

✓ Авансово плащане за придобиване на търговско-развлекателен център в процес на изграждане – 7.7 млн. лв.;

✓ Авансово плащане за придобиване на инвестиционен имот в гр. Варна – 560 хил. лв.

Набраните средства от облигационната емисия, които не са предоставени като авансови плащания ще бъдат използвани за приключването на сделките по придобиване на посочените недвижими имоти и евентуалното им бъдещо въвеждане в експлоатация, когато това е необходимо. Към датата на изготвяне на този Проспект, Дружеството планира средствата от облигационната емисия да бъдат достатъчни за придобиването и въвеждането в експлоатация на инвестиционните проекти.

Неусвоените 2.7 млн. лв. са предвидени за доплащане сумите по договорите за придобива и допълнителни инвестиции в инвестиционния имот находящ се в гр. Варна. В случай, че възникнат непредвидени разходи, Дружеството ще ги покрие с краткосрочно дългово финансиране.

Емитентът планира да обслужва редовно задълженията си по облигационната емисия от постъпленията си от оперативна дейността по управлението на притежаваните недвижими имоти. Хотелският комплекс е функциониращ, търговско-развлекателният проект предстои да бъде въведен в експлоатация в близко бъдеще. Това ще осигури текущи доходи за Емитента, с които ще бъде обслужвана облигационната емисия. Положителните промени в икономическите условия, особено в сферите на дейност, пряко свързани с експлоатацията на притежаваните от „СИИ Имоти“ АДСИЦ активи – туризъм, търговия, недвижими имоти, предполага подобряване на оперативните резултати на Дружеството.

Като допълнителна възможност за покриване на плащанията по облигационната емисия или при настъпване на извънредни и непредвидени обстоятелства, Дружеството може да предприеме действия по реализация на някои от притежаваните активи, отчитайки пазарната конюнктура и възможностите за постигане на оптимална продажна цена.

## 28. Информация за ценните книжа

### 28.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Предмет на публичното предлагане са 20 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 20 млн. лева.

Идентификационният код на емисията облигации на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е BG2100017180. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

### 28.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕО) 809/ 2004 на ЕК от 29.04.2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- ✓ Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ Регламент (ЕО) № 862/2012 на ЕК от 04.06.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ✓ Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 за Централния депозитар;
- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

### 28.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на притежител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД. Адрес на „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна страница: [www.csd-bg.bg](http://www.csd-bg.bg).



**28.4. Валути на емисията на ценните книжа**

Емисията облигации на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е деноминирана в лева.

**28.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на Емитента**

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе в настоящата точка. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

**28.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Облигациите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от довереник.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище

относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24. По-подробна информация за правата и задълженията на довереника на облигационерите е представена в точка 28.10 от настоящия Проспект.

### **28.7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва**

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.50 % (четири цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$\text{КД} = (\text{НС} * \text{АП} * \text{РД}) / \text{РДг}$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

АП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

#### **28.7.1. Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите**

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (20.12.2018 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 20.06.2019 г., 20.12.2019 г., 20.06.2020 г., 20.12.2020 г., 20.06.2021 г., 20.12.2021 г., 20.06.2022 г., 20.12.2022 г., 20.06.2023 г., 20.12.2023 г., 20.06.2024 г., 20.12.2024 г., 20.06.2025 г., 20.12.2025 г., 20.06.2026 г., 20.12.2026 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: – 20.06.2022 г., 20.12.2022 г., 20.06.2023 г., 20.12.2023 г., 20.06.2024 г., 20.12.2024 г., 20.06.2025 г., 20.12.2025 г., 20.06.2026 г., 20.12.2026 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат

облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Дружеството извършва първо лихвено плащане на 20.06.2019 г.

Датата на падеж на емисията е 20.12.2026 г.

*Лихвени плащания по облигационната емисия*

| № лихвено плащане | Дата на издаване | Дата на лихвено плащане | Лихвен процент | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината | Лихвени плащания (лева) |
|-------------------|------------------|-------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1                 | 20.12.2018       | 20.06.2019              | 4.50%          | 182                       | 365                        | 448 767.12 лв.          |
| 2                 |                  | 20.12.2019              | 4.50%          | 183                       | 365                        | 451 232.88 лв.          |
| 3                 |                  | 20.06.2020              | 4.50%          | 183                       | 366                        | 450 000.00 лв.          |
| 4                 |                  | 20.12.2020              | 4.50%          | 183                       | 366                        | 450 000.00 лв.          |
| 5                 |                  | 20.06.2021              | 4.50%          | 182                       | 365                        | 448 767.12 лв.          |
| 6                 |                  | 20.12.2021              | 4.50%          | 183                       | 365                        | 451 232.88 лв.          |
| 7                 |                  | 20.06.2022              | 4.50%          | 182                       | 365                        | 448 767.12 лв.          |
| 8                 |                  | 20.12.2022              | 4.50%          | 183                       | 365                        | 406 109.59 лв.          |
| 9                 |                  | 20.06.2023              | 4.50%          | 182                       | 365                        | 359 013.70 лв.          |
| 10                |                  | 20.12.2023              | 4.50%          | 183                       | 365                        | 315 863.01 лв.          |
| 11                |                  | 20.06.2024              | 4.50%          | 183                       | 366                        | 270 000.00 лв.          |
| 12                |                  | 20.12.2024              | 4.50%          | 183                       | 366                        | 225 000.00 лв.          |
| 13                |                  | 20.06.2025              | 4.50%          | 182                       | 365                        | 179 506.85 лв.          |
| 14                |                  | 20.12.2025              | 4.50%          | 183                       | 365                        | 135 369.86 лв.          |
| 15                |                  | 20.06.2026              | 4.50%          | 182                       | 365                        | 89 753.42 лв.           |
| 16                |                  | 20.12.2026              | 4.50%          | 183                       | 365                        | 45 123.29 лв.           |

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

**28.7.2. Сроктът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата**

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 28.7.1 и т. 28.8 от настоящия Проспект.

**28.8. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване**

Датата на падежа на емисията е 20.12.2026 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на

някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

✓ посочените в точка 28.14 от настоящия Проспект случаи на неизпълнение, при настъпването на които, довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;

✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 28.13. от настоящия Проспект.

#### Главнични плащания по облигационната емисия

| № лихвено плащане | Дата на главнично плащане | Лихвен процент | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината | Амортизационни плащания (лева) |
|-------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1                 | 20.06.2022                | 4.50%          | 182                       | 365                        | 2 000 000.00                   |
| 2                 | 20.12.2022                | 4.50%          | 183                       | 365                        | 2 000 000.00                   |
| 3                 | 20.06.2023                | 4.50%          | 182                       | 365                        | 2 000 000.00                   |
| 4                 | 20.12.2023                | 4.50%          | 183                       | 365                        | 2 000 000.00                   |
| 5                 | 20.06.2024                | 4.50%          | 183                       | 366                        | 2 000 000.00                   |
| 6                 | 20.12.2024                | 4.50%          | 183                       | 366                        | 2 000 000.00                   |
| 7                 | 20.06.2025                | 4.50%          | 182                       | 365                        | 2 000 000.00                   |
| 8                 | 20.12.2025                | 4.50%          | 183                       | 365                        | 2 000 000.00                   |
| 9                 | 20.06.2026                | 4.50%          | 182                       | 365                        | 2 000 000.00                   |
| 10                | 20.12.2026                | 4.50%          | 183                       | 365                        | 2 000 000.00                   |

#### 28.9. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.50 % (четири цяло и пет десети процента) на годишна база.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$  - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

Начина за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент по настоящата емисия са посочени в т. 28.13. от този Проспект.

**28.10. Представяне на държателите на дългови ценни книжа включително идентификация на организацията, представляваща инвеститорите и условията, прилагани по отношение на подобно представяне. Индикация на това, къде обществеността може да има достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне**

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат търговска банка или инвестиционен посредник:

1. които са поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;
2. които контролират пряко или непряко емитента или са контролирани пряко или непряко от емитента на облигациите;
3. към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;
4. в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което контролира банката или инвестиционния посредник, и интереса на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от  $\frac{1}{2}$  от гласовете на облигационерите, записали заема.

*Довереникът на облигационерите има право:*

- ✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на довереника по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността на Застраховката;
- ✓ да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със Застрахователната полица, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователна полица или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица и др.;
- ✓ на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- ✓ да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

*Довереникът на облигационерите е длъжен:*

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на

КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:

а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с довереника, доколкото довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно т. 2;

г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;

✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;

✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

✓ довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереник е длъжен:

✓ да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които довереника предприема;

✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по преценка на довереника;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искиове против Емитента, включително и/или;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и сл. в негова полза в качеството му на довереник на облигационерите за обща Рисква експозиция в размер на 25 174 506.85 (двадесет и пет милиона сто седемдесет и четири хиляди петстотин и шест лева и осемдесет и пет ст.) лева, включваща общ размер на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 5 174 506.85 (пет милиона сто седемдесет и четири хиляди петстотин и шест лева и осемдесет и пет ст.) лева и общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева.

Застраховката по предходното изречение следва да включва цялата номиналната стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Спазването на Минималната стойност на рисковата експозиция е задължително за целия срок на емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира довереника в случай на спадане на рисковата стойност или друга промяна в състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по договора и Застрахователната полица.

#### **28.11. Условия, които Емитентът се задължава да спазва**

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитентът е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема. Довереникът на облигационерите, който следва да следи за спазването или не на финансовите съотношения е задължен да разкрива регулярно информация за всичко това в своя доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК.

Към 31.03.2019 г. коефициентите, които Емитента се задължава да спазва са, както следва:

Пасиви/Активи: **96.4 %**, изчислен, както следва: общо пасиви 21 761 хил. лв. разделени на общо активи 22 581 хил. лв.

Покритие на разходите за лихви: **2.35**, изчислен, както следва: печалбата от оперативна дейност в размер на 302 хил. лв. се събира с разходи за лихви в размер на 223 хил. лв. и полученият резултат се разделя на разходите за лихви в размер на 223 хил. лв.

Текуща ликвидност: **11.62**, изчислен, както следва: краткотрайни активи 20 460 хил. лв. разделени на краткотрайни пасиви 1 761 хил. лв.

**Към 31.03.2019 г. Дружеството изпълнява и трите условия по емисията облигации.**

**28.12. Условия, на които трябва да отговаря Емитентът за издаване на нови облигации**

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

**28.13. Промени в условията на облигационния заем**

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- ✓ сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- ✓ съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- ✓ съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактичката макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- ✓ промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- ✓ издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.



Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем.

В случай че решението за промени в условията, при които са издадени облигациите, е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

В срок до 5 работни дни от вземане на решението за промени в условията, при които са издадени облигациите, се изготвя информационен документ, който включва актуална информация относно всички параметри на облигационната емисия. В срока по изречение първо информационният документ се разкрива публично чрез предоставянето му на Комисията, регулирания пазар и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **28.14. Предсрочна изискуемост**

Съгласно чл. 13 от договора с довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

✓ Емитентът не изпълни задължението си сключване/анексиране с Гаранта и поддържане на Застраховка при условията на договора;

✓ Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Банката, за Промяна в Състоянието на Застраховката;

✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);

✓ Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

✓ Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

✓ срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 62б от ТЗ;

✓ за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, ул. „Апостол Карамитев” № 16, вх. А, ет. П, ап. 9-1, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Александър Пушкин” № 24.

#### Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и

разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с банка-довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20190102155014.

#### **28.15. Посочване на решенията, разрешенятия и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа**

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 44 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на СД на „СИИ Имоти“ АДСИЦ от 18.12.2018 г.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е приет с решение на СД от 03.06.2019 г.

Няма предвидени специфични условия, на които Емитентът трябва да отговаря, при наличието на които може да издаде нова емисия облигации от същия клас. Съгласно чл. 207 от ТЗ, Дружеството може да издаде облигации с привилегирован режим на изплащане само след съответното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия облигации.

#### **28.16. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии**

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 20.12.2018 г. Датата, на която облигациите ще се търгуват на регулиран пазар се определя от Съвета на директорите на БФБ, след като КФН потвърди Проспекта и впише емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

#### **28.17. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа**

##### **28.17.1. Ред за прехвърляне на ценните книжа**

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (T+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

#### **28.17.2. Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа**

Съгласно решение на СД на „СИИ Имоти“ АДСИЦ от 18.12.2018 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповест заповестното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповестта има действие от момента на връчването на заповестното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповестното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповестта вискателят може да поиска:

- ✓ възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- ✓ извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 38 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка за сключване на сделка, ако клиентът откаже да подаде декларация, с която да декларира дали:

✓ притежава вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася поръчката, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася поръчката или на базата на които са издадени финансовите инструменти, които са предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар;

✓ финансовите инструменти, които са предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор;

✓ сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти или декларира, че сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът за деклариране се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на поръчката за продажба /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповор. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

### **28.18. Данъчно облагане**

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

#### Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което

лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и „Реал Финанс“ АД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

#### Български притежатели

##### *Данъци, дължими от местни физически лица*

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

##### *Данъци, дължими от местни юридически лица*

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните

пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

#### Чуждестранни притежатели

##### *Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

#### Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на Акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от Акции (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на

територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода; така относно доходи от дивиденди, могат да бъдат представени решението на Общото събрание на акционерите за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 5 % на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

#### Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

## **29. Срокове и условия на предлагането**

### **29.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането**

#### **29.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

#### **29.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането**

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Сии Имоти“ АДСИЦ е в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева, разпределени в 20 000 (двадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

**29.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване**

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допускани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 28 от настоящия Проспект.

**29.1.4. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми**

Всички 20 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

**29.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице**

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

**29.1.6. Начинът и сроковете за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа**

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. За



повече информация относно търговията с облигации виж т. 28.1. „Ред за прехвърляне на ценни книжа”.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

#### **29.1.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането**

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

#### **29.1.8. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката**

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

#### **29.1.9. Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено**

Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, КФН може да спре допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите, предмет на настоящия проспект, за не повече от десет последователни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основание да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени.

КФН може да спре окончателно търговията с облигации, предмет на настоящия Проспект, по реда на чл. 212 от ЗППЦК, в случай, че Комисията е отказала да одобри допълнение към Проспекта поради това, че не са спазени изискванията на закона или актовете по прилагането му. Съгласно чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК в периода между издаване на потвърждението на Проспекта и започването на търговията на регулиран пазар на облигациите, Дружеството е длъжно най-късно след изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи на КФН.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията, съответно Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му, решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 10 от ЗППЦК, Комисията, съответно заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”,

може да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа на публично дружество, ако е налице някое от следните условия:

- ✓ в продължение на повече от 6 месеца броят на членовете на управителния или надзорния съвет на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум;
- ✓ в продължение на повече от една година дружеството не може да бъде намерено на публично обявените от него адреси на управление и кореспонденция или чрез други средства за комуникация;
- ✓ в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 100н от ЗППЦК;
- ✓ в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК;
- ✓ дружеството е в производство по ликвидация, което не е приключило повече от три години от вписване на производството по ликвидация в Търговския регистър.

Съгласно чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, БФБ може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на БФБ, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Съгласно чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, регулирания пазар, на който се търгуват облигациите (БФБ) може временно да спре или да ограничи търговията с даден финансов инструмент при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на този регулиран пазар или на свързан с него пазар за кратък период. Условието и редът за спиране и за ограничаване на търговията на регулирания пазар в случаите по предходното изречение се определят с правила, които са част от правилника по чл. 167 от ЗПФИ, и при отчитане на нивото на ликвидност за различните класове и подкласове активи (финансови инструменти), естеството на пазарния модел и видовете ползватели на системата, така че да се избегнат значителни смущения при надлежното извършване на търговията.

Съгласно чл. 9, ал. 2, т. 4 от Част I на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата допуска финансови инструменти до търговия и спира или прекратява търговията с определени емисии.

Съгласно чл. 39, ал. 1 от част III на Правилника за дейността на БФБ, СД на Борсата, при условията на чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията (прекратяването на регистрацията на съответната емисия води до незабавното прекратяване на търговията с нея) на финансови инструменти, допуснати до търговия, ако:

- ✓ емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на ЗППЦК, актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финансови инструменти;
- ✓ емитентът, упълномощен от него борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия без съгласието на емитента, е подало молба за това;
- ✓ бъде прекратен договора за регистрация на съответната емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
- ✓ при настъпване на предсрочна изискуемост на облигационен заем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите при условията чл. 100ж, ал. 2 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 73, ал. 1 от част IV на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата, при условията на чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, има право да вземе решение за спиране на търговията с допуснати до търговия емисии финансови инструменти в следните случаи:

- ✓ при настъпване на събитие, свързано със съответните инструменти или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
- ✓ при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на съответния сегмент, на който той се търгува, или на свързан с него пазар за кратък период от време;

- ✓ при съмнение за пазарни злоупотреби;
- ✓ при нарушаване на изискванията за разкриване на вътрешна информация по реда на Част V Правила за надзор на търговията;
- ✓ при търгово предложение, касаещо съответния финансов инструмент;
- ✓ при откриване на производство по преобразуване на емитент;
- ✓ при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
- ✓ при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;
- ✓ когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2 на КФН;
- ✓ при получаване на уведомление за неизвършено лихвено или амортизационно плащане, както и съответно при получаване на уведомление за извършването му;
- ✓ при получаване на уведомление за подадено към ЦД заявление от инвестиционния посредник, обслужващ предложението за изкупуване по чл. 157а, ал. 1 от ЗППЦК, за прехвърляне на акциите на останалите акционери по сметка на търговия предложител;
- ✓ при временно спиране на търговията с финансови инструменти, регистрирани на пазар “BSE International”, на един или повече регулирани пазари, до които са били допуснати;
- ✓ когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията или таксата за допускане до търговия на нова емисия акции от същия клас, който вече е допуснат до търговия, в определените в Тарифата за таксите на Борсата срокове.

Регулираният пазар прилага ефективни правила и процедури и разполага с необходимите ресурси за постоянно наблюдение за спазване на неговите правила от членовете или участниците на регулирания пазар. Правилата и процедурите са част от правилника по чл. 167 от ЗППЦК. Регулираният пазар осъществява наблюдение спрямо подадените нареждания, включително отменените нареждания, както и спрямо сделките, извършвани от участниците или от членовете чрез неговите системи за търговия, с цел установяване на:

- ✓ нарушения на правилата на му;
- ✓ условия за ненадлежна търговия;
- ✓ поведение, което може да индикира за поведение, което е забранено по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014, или
- ✓ срив в системата във връзка с търговията с даден финансов инструмент.

Пазарният оператор уведомява незабавно Комисията при установяване на посоченото по-горе и предоставя съответната информация без необосновано забавяне и оказва пълно съдействие на комисията, заместник-председателя и на други компетентни органи във връзка с разследване и наказателно преследване на пазарни злоупотреби с финансови инструменти, възникващи в рамките или чрез системите на регулирания пазар.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗППЦЗФИ.

## **29.2. План за пласиране и разпределение**

### **29.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа**

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

**29.2.2. Процедура за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите ценни книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението**

Няма предвидена подобна процедура.

**29.3. Ценообразуване****29.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача**

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

**29.4. Пласиране и поемане**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс” АД.

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар” АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

**30. Допускане до търговия и организация на търговията****30.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари**

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

- 30.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на Емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия**

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

- 30.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

### **31. Допълнителна информация по Приложение V от Регламент ЕО 809/2004**

- 31.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите**

В Проспекта за допускане до търговия не са посочвани консултанти.

- 31.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад**

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

- 31.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификацията на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв**

В Проспекта за допускане до търговия не са посочвани други изявления или доклади на експерти освен посочените лицензионни оценки на инвестиционните имоти на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, изготвени по искане на Дружеството, като включената информация от оценителите по-долу е със съгласието на лицата, които са одобрили съдържанието на тази част от Проспекта.

Лицензираните оценки на инвестиционните имоти на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са извършени от ЕТ „Консулт НМ - Невена Стефанова“, ЕИК 130831724, с адрес гр. София, ул. „1404, ж.к. Гоце Делчев, ул. „Шарл Шампо“ № 11 и „Брайт Консулт“ ООД, адрес: гр. София, п. код 1612, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12.

- 31.4. Когато информацията е получена от трето лице, да се предостави потвърждение, че тази информация е била точно възпроизведена и че дотолкова, доколкото е известно на Емитента и може да провери информацията, публикуваната от това трето лице, че не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща**

В Проспектаса използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));

БФБ – информация от сайта на БФБ (<http://basemarket.bg>);

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери информацията, публикувана от тази трета страна и не

са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

### **31.5. Кредитни рейтинги, присъдени на даден Емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с Емитента в процеса на рейтинговането**

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

## **32. Информация за гаранта, която следва да бъде оповестена**

### **32.1. Характер и обхват на гаранцията**

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноси по облигационния заем, в това число и разносните по евентуално принудително изпълнение, „СИИ Имоти“ АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 174 506.85 лева. Срокът на полицата е до 31.01.2027 г.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Съгласно общите условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец“ АД приложими към застрахователната полица, застрахователят няма да покрива вземания, в следните случаи:

- ✓ Когато лице, което законосъобразно е придобило права върху емитираните облигации и/или плодовете от тяхното държане е свързано с Емитента лице или такова, върху което той притежава и упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК;
- ✓ Когато има нарушаване или неизпълнение от страна на Облигационера или Емитента на нормативни актове, отнасящи се до валутни операции в Република България или в трета държава, свързани с осъществяване на облигационната емисия или плащания по нея;
- ✓ При суми, които не са плащания по доход или главница, а са дължими във връзка с неизпълнение на задълженията по емисията, както и разлики от промяна в курсове на валутата или други търгуеми книжа, от които зависи доходността по емисите облигации;
- ✓ При форсмажорни обстоятелства, настъпили на територията на Република България и дължащи се на природни сили или човешка дейност като: земетресение, изригване на вулкан, наводнение, ураган, пожар с характер на природно бедствие и други събития със сравним ефект; йонизираща радиация и замърсяване с радиоактивни или токсични вещества или отпадъци и други екологични бедствия, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията;
- ✓ При политически събития, настъпили на територията на Република България като: война, революция, преврат, граждански безредици, стачки и други събития със сравним ефект, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията.

### **32.2. Обхват на гаранцията**

Датата на сключване на застрахователната полица е 20.12.2018 г. Срокът на застрахователна полица № 18 100 1408 0000655059 е до 31.01.2027 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „СИИ Имоти“ АДСИЦ в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по

главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100017180. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането, неотговарянето на които би могло да се приеме като основание от страна на Гаранта да откаже плащане при настъпване на застрахователно събитие.

Застрахователно събитие настъпва в случай, че Емитентът не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100017180 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане в следствие на някоя от хипотезите описани в чл. 5 от Общите условия към полицата. В този случай Довереник на облигационерите е длъжен в 7-дневен срок да изпрати на Застрахователя претенция за изплащане на застрахователното обезщетение, който от своя страна след проверка на документацията е длъжен в 15-дневен срок да изплати обезщетението.

### **32.3. Информация за гаранта**

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Основен акционер в дружеството е „ЦКБ Груп“ ЕАД, който притежава 85.01 на сто от капитала (към 31.12.2016 г.). Освен „ЗАД Армеец“ АД други дружества от групата на „ЦКБ Груп“ ЕАД са следните дъщерни дружества: „ЦКБ“ АД, ЗЕАД „ЦКБ Живот“, ПОАД „ЦКБ-Сила“. Единоличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД, който към датата на Проспекта притежава пряко и непряко 94.35 % от капитала на обезпечаващата страна. „Химимпорт“ АД е публично дружество по смисъла на ЗППЦК и регулярно публикува и разкрива информация пред обществеността.

Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Освен горепосочените разпоредби в Устава на дружеството, няма други разпоредби, касаещи целта на Гаранта.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brta.bg.

#### Отговорни лица

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, представляващите дружеството – Мирюлюб Иванов и Константин Велев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация за Гаранта. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

#### Законови определени одитори

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2016 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД. Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26.

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2017 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ЕООД. „РСМ БГ“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети за 2016 г. и 2017 г.

„РСМ БГ“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независимия финансов одит на финансовите отчети за годината, приключваща на 31.12.2017 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последните две години не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

*Избрана финансова информация от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД към 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г.*

| <b>Показатели (хил. лв.)</b> | <b>Към 31.12.2016 г.</b> | <b>Към 31.12.2017 г.</b> |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Премиен приход               | 182 366                  | 194 797                  |
| Оперативна печалба           | 37 224                   | 33 962                   |
| Печалба за годината          | 8 843                    | 7 465                    |
| Сума на активите             | 381 913                  | 412 409                  |
| Застрахователни резерви      | 259 691                  | 260 428                  |
| Сума на пасивите             | 52 670                   | 74 681                   |
| Собствен капитал             | 69 552                   | 77 300                   |

*Избрана финансова информация от междинен индивидуален финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД към 30.06.2018 г.*



| Показатели (хил. лв.)   | Към<br>30.06.2018 г. | Към<br>30.06.2017 г. |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Брутен премиен приход   | 106 546              | 98 036               |
| Оперативна печалба      | (1 937)              | (1 928)              |
| Печалба за периода      | 1 587                | 1 911                |
| Сума на активите        | 439 005              | 385 285              |
| Застрахователни резерви | 276 154              | 268 101              |
| Сума на пасивите        | 83 583               | 45 347               |
| Собствен капитал        | 79 268               | 71 837               |

### Рискови фактори

#### *Застрахователен риск*

През 2016 г. и 2017 г. нямаше големи природни бедствия – бури, градушки, наводнения, пожари. Имаше намаление на броя на щетите по основните застраховки, породено основно от прилагането на стратегията за развитие на „ЗАД Армеец“ АД. С най-голям спад в плащанията са „Гражданска отговорност на плавателни съдове“ и „Кредит и лизинг“ (- 100 %), „Гражданска отговорност на автомобилиста“ (- 11 %), „Зелена карта“ (- 8 %) и „Каско“ (- 2 %). По останалите застраховки риска се развиваше в рамките на очакваното.

Общият размер на изплатените от „ЗАД Армеец“ АД обезщетения през 2016 г. е 107 098 хил. лв., а през 2017 г. 103 623 хил. лв. Реализираните от компанията показатели нетна и брутна квота на щетимост през 2016 г. се изменят от 55,79 % и 62,25 % до 41,3% и 47,6 % респективно през 2017 г.

Към датата на изготвяне на този Проспект последният месечен отчет е за месец Февруари 2019 г. Информацията от него показва, че размерът на брутните начислени (записани) премии за периода 01.01.2019 г. – 28.02.2019 г. е нарастнал до 30 979хил. лв. спрямо 30 885хил. лв. за периода 01.01.2018 г. – 28.02.2018 г. Брутната сума на изплатените претенции се е повишила до 14 630хил. лв. спрямо 13 778хил. лв. за аналогичния период на 2018 г. Отчетеният финансов резултат за периода е печалба от 32 хил. лв. спрямо печалба 3 128хил. лв. за аналогичния период на 2018 г.

#### *Анализ на пазарния риск*

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на дружеството до датата на изготвяне на настоящия документ, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, дружеството се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

#### *Валутен риск*

Дружеството е изложено на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции

в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

#### *Лихвен риск*

Дружеството не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите на дружеството не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

#### *Ценови риск*

Основният ценови риск, на който е изложено дружеството, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

#### *Кредитен риск*

При управление на кредитния риск дружеството наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Дружеството осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### *Ликвиден риск*

Дружеството следва задълженията за ликвидност произтичащи от Наредба № 51 от 28.04.2016 г. за собствените средства и за изискванията за платежоспособност на застрахователите, презастрахователите и групите застрахователи и презастрахователи. За да се избегнат ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на дружеството, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на дружеството се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и управителния съвет. От започване на дейността на дружеството не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През отчетния период дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

#### Инвестиции в дъщерни дружества

„ЗАД Армеец“ АД няма инвестиции в асоциирани дружества. Инвестициите на „ЗАД Армеец“ АД в дъщерни дружества, съгласно одирания годишен финансов отчет към 31.12.2017 г., са показани в следващата таблица.

## Инвестиции в дъщерни дружества на „ЗАД Армеец“ АД

| Дружество            | 31.12.2017 г. (хиляди лв.) | %     | 31.12.2016 г. (хиляди лв.) | %     |
|----------------------|----------------------------|-------|----------------------------|-------|
| „Армеец лизинг“ ЕООД | 50                         | 100 % | 50                         | 100 % |

През 2016 г. притежаваните акции в СК „Армеец“ са прекласифицирани като финансови активи на разположение за продажба.

Към датата на настоящия Проспект „ЗАД Армеец“ АД няма поети твърди ангажименти за извършване на бъдещи съществени инвестиции.

Преглед на стопанската дейност

През 2016 г. премийният приход на „ЗАД Армеец“ АД по окончателни данни е в размер на 182 365 893 лв., което представлява спад от 12 % спрямо предходната година. През 2017 г. е отчетен годишен ръст от 7 % до 194 797 264 лв. Корпоративното управление е насочено към изпълнение на регулаторните изисквания на директивата „Платежоспособност II“, адаптиране и развитие на всички политики, свързани с нейното прилагане. Реализираният през 2016 г. спад е в резултат на промени в стратегията и принципите на управление на компанията, като подобряването на положителния технически резултат по линии бизнес е основен приоритет в управлението на дружеството. Ръстът през следващата 2017 г. се дължи на резултатите от посочената по-горе стратегия, която продължава да се прилага и през следващия тригодишен период 2018 г. – 2020 г.

През 2017 г. „ЗАД Армеец“ АД заема трета позиция на българския пазар по общо застраховане с пазарен дял 11,12 %.

Динамиката на продажбите следва дистрибуционната политика на дружество. Промените в индикаторите по линиите бизнес спрямо предходния отчетен период са следствие от предприети мерки за подобряване на ключовите показатели за дейността на дружеството, привеждане в съответствие с капиталовите изисквания, както и резултат на обективни процеси на реструктуриране на компанията и застрахователния пазар. Управителният съвет на дружеството поставя във фокус подобряване на финансовата дисциплина и събираемостта по полици от всички канали за дистрибуция:

- ✓ още през 2016 г. бе въведена консервативна тарифна и подписваческа политика с цел подобряване на техническия резултат и оздравяване на портфейла по задължителната застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилите. В резултат на предприетите мерки са стабилизирани продажбите, като е реализиран 16% ръст спрямо 2016 г., респективно делът на портфейла на застраховката достига разумни за компанията нива при добра балансираност на портфейла;
- ✓ реализираният ръст в продажбите на стратегически за дружеството линии бизнес, като застраховка „Пожар и природни бедствия“ е 15 %. Застраховки „Индустириален пожар“ и „Индустириален пожар – всички рискове“ бележат ръст от 34 % и 104 % респективно и имат най-значителен принос за подобряване на продажбените резултати, респективно постигане на стабилна квота на щетите и положителен технически резултат.
- ✓ в структуроопределящи линии бизнес като „Каско на моторни превозни средства“, застраховка „Помощ при пътуване“, „Каско на летателни апарати“ и други „ЗАД Армеец“ АД запази пазарните си позиции и ги увеличи през 2017 г. Независимо от решението на Управителния съвет да преустанови продажбите по някои продукти от професионални отговорности, Дружеството запази нивото на продажбите си по линията „Обща гражданска отговорност“.
- ✓ в структуроопределящи линии бизнес като „Каско на моторни превозни средства“, застраховка „Помощ при пътуване“, „Каско на летателни апарати“ и други „ЗАД Армеец“ АД запази пазарните си позиции и ги увеличи през 2016 г. Независимо от решението на Управителния съвет да преустанови продажбите по някои продукти от професионални отговорности, Дружеството увеличи продажбите си по линията „Обща

гражданска отговорност“ с 9 % чрез привличане на институционални клиенти.

През 2017 г. структурата на портфейла на „ЗАД Армеец“ АД продължава да е доминирана от автомобилно застраховане. Застраховка „Каско на моторни превозни средства“ е структуроопределяща линия бизнес.

Основните усилия на Управителния съвет в следващите отчетни периоди ще бъдат насочени към балансиране на портфейла чрез запазване на продажбите по застраховка „Каско“ на МПС и увеличаване на експозициите към нискорискови линии бизнес.



Общият брой застрахователни договори, записани от „ЗАД Армеец“ АД през 2017 г. е 194 797.

#### Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в проспектите на дружеството от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на дружеството за текущата финансова година.

#### Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150, проф. д-р Иванка Данева.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

| <b>Дружество</b>  | <b>Позиция</b>                   |
|---|----------------------------------|
| „ЦКБ Груп“ ЕАД, ЕИК 121749139                           | едноличен собственик на капитала |
| „Прайм лега консулт“ ООД, ЕИК 130993620                 | едноличен собственик на капитала |
| „Енергопроект“ АД, ЕИК 831367237                        | член на НС                       |
| „Транс интеркар“ ЕООД, ЕИК 130935388                    | едноличен собственик на капитала |
| „Еърпорт Сървизис - България“ ЕАД, ЕИК 175386403        | едноличен собственик на капитала |
| „Бългериан Еърпейз Груп“, ЕИК 131085074                 | едноличен собственик на капитала |
| „Параходство Българско речно плаване“ АД, ЕИК 827183719 | член на НС                       |
| „Проучване и добив на нефт и газ“ АД, ЕИК 824033568     | член на НС                       |
| „Зърнени храни - Пловдив“ ООД, ЕИК 130574490            | съдружник                        |
| „Българска корабна компания“ ЕАД, ЕИК 175389730         | едноличен собственик на капитала |
| „Асенова крепост“ АД, ЕИК 115112041                     | член на НС                       |
| „Зърнени Храни България“ АД, ЕИК 175410085              | член на НС                       |
| СК „ХГХ Консулт“ ООД, ЕИК 130452457                     | съдружник                        |
| „М Кар Груп“ АД, ЕИК 203384266                          | член на СД                       |

„Централна кооперативна банка“ АД - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

| <b>Дружество</b>                          | <b>Позиция</b>                   |
|---|----------------------------------|
| „ЦКБ Асетс Мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 175225001 | едноличен собственик на капитала |

Проф. д-р Иванка Данева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Александър Димитров Керезов, Миролюб Панчев Иванов, Вася Петрова Кокинова-Моллова, Константин Стойчев Велев, Диана Николова Манева, Валентин Славов Димов, Галин Иванов Горчев.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Управителния съвет на Дружеството.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

| <b>Дружество</b>  | <b>Позиция</b>              |
|---|-----------------------------|
| СК „ХГХ Консулт“ ООД, ЕИК 130452457                     | Управител и съдружник       |
| „Бългериан Еърпейз Груп“ ЕАД, ЕИК 131085074             | Член на СД                  |
| „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150        | Член на УС                  |
| „ЦКБ Груп“ ЕАД, ЕИК 121749139                           | Член на УС                  |
| „Параходство Българско речно плаване“ АД, ЕИК 827183719 | Член на УС                  |
| „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519                           | Заместник-председател на УС |
| ПОАД „ЦКБ - Сила“, ЕИК 825240908                        | Член на НС                  |
| „Зърнени храни България“ АД, ЕИК 175410085              | Член на УС и представляващ  |
| „Протект Арт“ ООД, ЕИК 203844348                        | Управител и съдружник       |
| „Асенова крепост“ АД, ЕИК 112012041                     | Член на Управителния съвет  |

Миролюб Панчев Иванов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

| Дружество   | Позиция                    |
|---|----------------------------|
| „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519                       | Член на Управителния съвет |
| „Омега Финанс“ ООД, ЕИК 831385114                   | Управител                  |
| ПОАД „ЦКБ - Сила“, ЕИК 825240908                    | Член на Надзорния съвет    |
| „Проучване и добив на нефт и газ“ АД, ЕИК 824033568 | Член на Управителния съвет |
| „Инвест Кепитал Асет Мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 200775128 | Изпълнителен директор      |
| „Зърнени храни България“ АД, ЕИК 175410085          | Член на Управителния съвет |
| „Българска корабна компания“ АД, ЕИК 175389730      | Член на СД                 |
| „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 131550406         | Изпълнителен директор      |
| „Прайм Лега Консулт“ ООД, ЕИК 130993620             | Управител                  |
| „Кепитал Инвест“ ЕАД, ЕИК 121878333                 | Изпълнителен директор      |
| „Техноимпекс“ АД, ЕИК 121483350                     | Член на СД                 |
| „Национална стокова борса“ АД, ЕИК 115223519        | Член на СД                 |
| „Енергопроект“ АД, ЕИК 831367237                    | Член на НС                 |
| „Проджект къмпани 1“ АД, ЕИК 205105587              | Член на СД и представляващ |

Вася Петрова Кокинова-Моллова - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма

Константин Стойчев Велев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма

Диана Николова Манева - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

| Дружество                            | Позиция               |
|--------------------------------------|-----------------------|
| „Шипка-Универсал“ ООД, ЕИК 813214446 | Управител и съдружник |
| „Прспект план“ ООД, ЕИК 203737339    | Управител и съдружник |

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

| Дружество                           | Позиция               |
|-------------------------------------|-----------------------|
| „РС Брокерс“ ООД, ЕИК 102825575     | Съдружник             |
| „Агенция Бургас“ ООД, ЕИК 204316656 | Управител и съдружник |

#### Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

#### Практика на ръководните органи

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2022 г.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

#### Главни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Няма физически лица, които да контролират пряко Дружеството в горепосочения смисъл.

До колкото е известно на Емитента няма физически лица, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството. Юридическо лице, упражняващо косвен контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД. Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически лица, упражняващи косвен контрол върху Гаранта.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

#### Операционен и финансов преглед

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитираните от регистриран одитор одиторски доклади, за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, са предоставени в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

## Активи на ЗАД „Армеец“

| Отчет за финансовото състояние *                          | към            | към            |
|---|----------------|----------------|
|   | 31.12.2017 г.  | 31.12.2016 г.  |
|   | (хил. лв.)     | (хил. лв.)     |
| <i>Нетекущи активи</i>                                    |                |                |
| Нематериални активи                                       | 8 200          | 1 261          |
| Имоти, машини и съоръжения                                | 8 596          | 9 440          |
| Инвестиционни имоти                                       | 26 377         | 26 172         |
| Дългосрочни финансови активи                              | 6 523          | 3 922          |
| Отсрочени данъчни активи                                  | 257            | 338            |
| <b>Общо нетекущи активи</b>                               | <b>49 953</b>  | <b>41 133</b>  |
| <i>Текущи активи</i>                                      |                |                |
| Финансови активи държани за търгуване                     | 111 962        | 142 019        |
| Финансови активи на разположение за продажба              | 7 686          | 16 963         |
| Вземания по застрахователни и презастрахователни договори | 43 229         | 50 952         |
| Материални запаси   | 1 388          | 1 216          |
| Презастрахователни активи                                 | 81 166         | 76 829         |
| Вземания от свързани лица                                 | 64 355         | 927            |
| Търговски и други вземания                                | 41 590         | 21 628         |
| Пари и парични еквиваленти                                | 11 080         | 30 246         |
| <b>Общо текущи активи</b>                                 | <b>362 456</b> | <b>340 780</b> |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>  | <b>412 409</b> | <b>381 913</b> |

\* Одитирани консолидирани финансови отчети

| Отчет за финансовото състояние *                         | към            | към            |
|--|----------------|----------------|
|  | 30.06.2018 г.  | 30.06.2017 г.  |
|  | (хил. лв.)     | (хил. лв.)     |
| <b>Нематериални активи</b>                               | <b>7 433</b>   | <b>614</b>     |
| <b>Инвестиции</b>  | <b>135 713</b> | <b>189 600</b> |
| Земя и сгради  | 26 378         | 26 172         |
| Инвестиции в дъщерни предприятия                         | 50             | 50             |
| Други финансови инвестиции                               | 109 285        | 163 378        |
| <b>Вземания</b>  | <b>192 883</b> | <b>96 059</b>  |
| Вземания от застраховани/застраховачи лица               | 55 969         | 44 702         |
| Вземания от презастрахователни операции                  | 47             | 33             |
| Други вземания   | 136 867        | 51 324         |
| <b>Дял на презастрахователите в техническите резерви</b> | <b>88 737</b>  | <b>85 291</b>  |
| <b>Други активи</b>                                      | <b>12 884</b>  | <b>13 212</b>  |
| <b>Разходи за бъдещи периоди</b>                         | <b>1 355</b>   | <b>509</b>     |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                                       | <b>439 005</b> | <b>385 285</b> |

\* Неодитирани индивидуални финансови отчети

Дългосрочните активи на „ЗАД Армеец“ АД са основно инвестиции в инвестиционни имоти, които възлизат на над 50 % от нетекущите активи на дружеството.

От текущите активи - най-голям дял заемат финансовите активи държани за търгуване и вземания по застрахователни и презастрахователни договори.

## Собствен капитал и пасиви на ЗАД „Армеец“

| Отчет за финансовото състояние (хил. лв.) | към           | към           |
|---|---------------|---------------|
|   | 31.12.2017 г. | 31.12.2016 г. |
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>          |               |               |
| <i>Собствен капитал</i>                   |               |               |
| Акционерен капитал                        | 33 019        | 33 019        |



|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Други резерви   | 54 122         | 46 547         |
| Преоценъчен резерв  | (17 341)       | (17 624)       |
| Неразпределена печалба / (натрупана загуба)                 | 7 500          | 7 610          |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                | <b>77 300</b>  | <b>69 592</b>  |
| <b>Застрахователни резерви</b>                              | <b>260 428</b> | <b>259 691</b> |
| <i>Пасиви</i>   |                |                |
| <i>Нетекущи пасиви</i>                                      |                |                |
| Пенсионни задължения към персонала                          | 227            | 161            |
| Дългосрочен заем  | 12 756         | -              |
| Дългосрочни задължения към свързани лица                    | 20 000         | 20 000         |
| Отсрочени данъчни пасиви                                    | 598            | 578            |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>                                 | <b>33 581</b>  | <b>20 739</b>  |
| <i>Текущи пасиви</i>  |                |                |
| Пенсионни и други задължения към персонала                  | 2 136          | 1 859          |
| Задължения по застрахователни и презастрахователни договори | 25 356         | 26 110         |
| Краткосрочни задължения към свързани лица                   | 1 430          | 1 364          |
| Задължения за данъци върху дохода                           | 640            | 243            |
| Търговски и други задължения                                | 11 538         | 2 355          |
| <b>Текущи пасиви</b>  | <b>41 100</b>  | <b>31 931</b>  |
| <b>Общо пасиви</b>  | <b>74 681</b>  | <b>52 670</b>  |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                                | <b>412 409</b> | <b>381 913</b> |

\* Одитирани консолидирани финансови отчети

| Отчет за финансовото състояние               | към<br>30.06.2018 г.<br>(хил. лв.) | към<br>30.06.2017 г.<br>(хил. лв.) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Капитал и резерви</b>                     |                                    |                                    |
| Акционерен капитал                           | 33 019                             | 33 019                             |
| Други резерви                                | 54 123                             | 46 548                             |
| Преоценъчен резерв                           | (16 901)                           | (17 216)                           |
| Неразпределена печалба                       | 7 440                              | 7 575                              |
| Печалба или загуба за финансовата година     | 1 587                              | 1 911                              |
| <b>Общо собствен капитал</b>                 | <b>79 268</b>                      | <b>71 837</b>                      |
| <b>Технически резерви</b>                    | <b>276 154</b>                     | <b>268 101</b>                     |
| <b>Задължения</b>                            |                                    |                                    |
| Задължения по преки застрахователни операции | 9 883                              | 9 951                              |
| Задължения по презастрахователни операции    | 25 315                             | 14 463                             |
| Облигационни заеми                           | 20 000                             | 20 000                             |
| Други задължения                             | 28 385                             | 933                                |
| <b>Общо задължения</b>                       | <b>83 583</b>                      | <b>45 347</b>                      |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                 | <b>439 005</b>                     | <b>385 285</b>                     |

\* Неодитирани индивидуални финансови отчети

Дългосрочните пасиви съставляват под 50 на сто от общо пасивите на дружеството за 2017 г.

Задължения по застрахователни и презастрахователни договори представляват основната част от краткосрочните пасиви.

Отчет на доходите на ЗАД „Армеец“

| Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | към<br>31.12.2017 г.<br>(хил. лв.) | към<br>31.12.2016 г.<br>(хил. лв.) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Премиен приход   | 194 797                            | 182 366                            |

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Отстъпени премии на презастрахователи                                    | (73 392)        | (59 216)        |
| <b>Премиен приход, нетно</b>   | <b>121 405</b>  | <b>123 150</b>  |
| Застрахователни суми и обезщетения                                       | (103 623)       | (107 098)       |
| Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи              | 38 237          | 41 693          |
| <b>Застрахователни суми и обезщетения, нетно</b>                         | <b>(65 386)</b> | <b>(65 405)</b> |
| Промяна в застрахователни резерви, нетно                                 | (852)           | (1 638)         |
| Други застрахователни и презастрахователни (разходи)/приходи, нетно      | (21 205)        | (18 883)        |
| <b>Печалба от оперативна дейност</b>                                     | <b>33 962</b>   | <b>37 224</b>   |
| Административни разходи  | (12 693)        | (14 705)        |
| Разходи за персонала   | (18 147)        | (18 264)        |
| Други разходи  | (2 108)         | (2 873)         |
| Други приходи  | 526             | 1 593           |
| (Загуба)/печалба от инвестиционни имоти                                  | 205             | (2 224)         |
| Нетна печалба/(загуба) от финансови активи държани за търгуване          | 7 415           | 7 642           |
| Финансови разходи  | (1 628)         | (383)           |
| Финансови приходи  | 949             | 840             |
| <b>Печалба преди данъци</b>  | <b>8 481</b>    | <b>8 843</b>    |
| Разходи за данъци върху дохода   | (1 016)         | (350)           |
| <b>Печалба за годината</b>   | <b>7 465</b>    | <b>8 493</b>    |
| Друг всеобхватен доход/(загуба):   |                 |                 |
| Финансови активи на разположение за продажба:                            |                 |                 |
| - печалби/(загуби) от текущата година                                    | 315             | 1 360           |
| Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход | (32)            | -               |
| Друг всеобхватен доход/(загуба) за годината, нетно от данъци             | 283             | 1 360           |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                                | <b>7 748</b>    | <b>9 853</b>    |
| <b>Доход на акция (лв.)</b>  | <b>22.61</b>    | <b>28.72</b>    |

\* Одитирани консолидирани финансови отчети

| Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход             | към             | към             |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 30.06.2018 г.   | 30.06.2017 г.   |
|  | (хил. лв.)      | (хил. лв.)      |
| Брутни начислени премии  | 106 546         | 98 036          |
| Отстъпени премии на презастрахователи                                  | (40 986)        | (37 904)        |
| Промяна в брутния размер на пренос-премийния резерв                    | (6 867)         | (15 875)        |
| Промяна в дела на презастрахователите в пренос-премийния резерв        | 1 707           | 1 251           |
| <b>Премиен приход, нетно</b>   | <b>60 400</b>   | <b>45 508</b>   |
| <b>Друг технически приход, нетно</b>                                   | <b>291</b>      | <b>467</b>      |
| Брутна сума на възникнали претенции, нетни от презастраховане          | (50 112)        | (49 207)        |
| Дял на презастрахователите   | 22 288          | 18 302          |
| <b>Застрахователни суми и обезщетения, нетно</b>                       | <b>(27 824)</b> | <b>(30 905)</b> |
| Промяна в брутната сума на резерва                                     | (8 800)         | (3 948)         |
| Промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания | 5 796           | 7 437           |
| <b>Общо възникнали претенции, нетно</b>                                | <b>(30 828)</b> | <b>(27 416)</b> |
| <b>Промени в други технически резерви, нетно</b>                       | <b>8</b>        | <b>11 187</b>   |
| Аквизиционни разходи   | (22 470)        | (20 189)        |
| Административни разходи  | (13 119)        | (14 862)        |
| Презастрахователни комисионни и участие в печалбата                    | 8 075           | 12 147          |
| <b>Общо нетни оперативни разходи</b>                                   | <b>(27 514)</b> | <b>(22 904)</b> |
| <b>Други технически разходи, нетни от презастраховане</b>              | <b>(4 273)</b>  | <b>(8 623)</b>  |
| <b>Салдо на техническия отчет по общо застраховане</b>                 | <b>(1 937)</b>  | <b>(1 928)</b>  |
| <b>Нетехнически отчет</b>  |                 |                 |
| Приходи от инвестиции  | 7 931           | 7 295           |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Разходи по инвестиции                             | (3 825)      | (2 782)      |
| Друг приход                                       | 768          | 147          |
| Други разходи, включително преоценки на стойности | (1 350)      | (821)        |
| <b>Печалба или загуба за периода</b>              | <b>1 587</b> | <b>1 911</b> |

\* Неодитирани индивидуални финансови отчети

Основните приходи на „ЗАД Армеец“ АД са приходите от премии.

През 2017 г. „ЗАД Армеец“ АД отчита консолидирана печалба от 8 481 хил. лв. спрямо 8 464 хил. лв. година по-рано. Общият всеобхватен доход за годината е 7 748 хил. лв. спрямо 9 853 хил. лв. отчетени през 2016 г. Положителният резултат се дължи основно постигнатия добър резултат по застраховки „Автомобилно Каско“ и „Пожар и природни бедствия“, както и от постигнатата доходност от инвестиции.

Отчетеният от „ЗАД Армеец“ АД положителен резултат през 2017 г. подобрява капиталовата позиция на дружеството. Активите на дружеството гарантират поетите задължения по застрахователни договори и заедно с презастрахователната му програма осигуряват финансовата му стабилност.

Отчет на паричните потоци на ЗАД „Армеец“

| Отчет за паричните потоци – одитиран консолидиран          | към<br>31.12.2017 г.<br>(хил. лв.) | към<br>31.12.2016 г.<br>(хил. лв.) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Оперативна дейност</i>                                  |                                    |                                    |
| Постъпления по застрахователни договори                    | 185 780                            | 180 825                            |
| Постъпления по презастрахователни договори                 | 13 651                             | 3 971                              |
| Плащания по застрахователни договори                       | (115 376)                          | (107 098)                          |
| Плащания по презастрахователни договори                    | (20 343)                           | (17 317)                           |
| Плащания към доставчици                                    | (10 012)                           | (30 546)                           |
| Плащания към персонал и осигурителни институции            | (19 087)                           | (19 664)                           |
| Платен данък върху дохода                                  | (133)                              | -                                  |
| Плащания за други данъци                                   | (4 088)                            | (9 184)                            |
| Други постъпления / (плащания) за оперативна дейност       | (2 377)                            | (10 747)                           |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>           | <b>28 015</b>                      | <b>(9 760)</b>                     |
| <i>Инвестиционна дейност</i>                               |                                    |                                    |
| Придобиване на имоти, машини и съоръжения                  | (336)                              | (2 526)                            |
| Придобиване на нематериални активи                         | (427)                              | -                                  |
| Продажба на нематериални активи                            | -                                  | 330                                |
| Получени лихви   | 752                                | 1 995                              |
| Получени дивиденди   | 124                                | 1 568                              |
| Придобиване на финансови активи държани за търгуване       | (30 476)                           | (27 945)                           |
| Продажба на дъщерно предприятие, нетно от парични средства | -                                  | (22 440)                           |
| Предоставени заеми   | (33 587)                           | (2 271)                            |
| Постъпления от предоставени заеми                          | 4 013                              | -                                  |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>        | <b>(59 937)</b>                    | <b>(51 289)</b>                    |
| <i>Финансова дейност</i>                                   |                                    |                                    |
| Плащания по финансов лизинг                                | (9)                                | (9)                                |
| Постъпления от получени заеми                              | 12 756                             | 20 000                             |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>            | <b>12 756</b>                      | <b>19 991</b>                      |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>          | <b>(19 166)</b>                    | <b>(41 058)</b>                    |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината          | 30 246                             | 71 304                             |
| Пари и парични еквиваленти в края на годината              | 11 080                             | 30 246                             |

Нетният паричен поток от оперативна дейност към 31.12.2016 г. е отрицателен и възлиза на (9 761) хил. лв. През 2017 г. същият отчита положителна стойност от 28 015 хил. лв.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност и през двете отчетни години е отрицателен: (26 578) хил. лв. през 2016 г. и (59 937) хил. лв. през 2017 г.

#### Финансови отчети

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2016 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg). Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2017 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg) по делото на дружеството със статус „обработка се“.

#### Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за периода 2016 г. - 2017 г. е одитирана.

#### Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за Гаранта е от 31.12.2017 г. и е одитирана.

#### Междинна и друга финансова информация

За Гаранта е представена междинна финансова информация за дружеството с финансови данни към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

#### Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството е ответник към датата на Проспекта – 1 151 бр.
2. Административни дела – 9 бр.
3. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател - 781 бр.
4. Дела, по които дружеството е ищец към датата на Проспекта – 698 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. Дружествата от икономическата група на Гаранта не се изправени пред дела, чиито брой да надвишава обичайното за съответната дейност, в която съответното дружество извършва дейността си.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на икономическата Група на Гаранта.

#### Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2017 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта.

#### Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за гаранта лица.

#### **32.4. Условия за замяна на гаранцията**

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 лева, включително в случаите

на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. При решение на Общото събрание на облигационерите обезпечението може да бъде заменено с друго обезпечение при спазване на условието за покритие от 105 % от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем.

В допълнителните условия посочени в предложението е посочено, че „По всяко време до падежа на емисията, Емитентът има право, със съгласието на облигационерите, да заменя частично или напълно обезпечението със залог, ипотeka или по друг начин при условие, че общата стойност на новото обезпечение и покритието на застраховката е не по-малко от 115 % от стойността на вземанията по главницата. Ако пазарната стойност на активите, предоставени като обезпечение, достигне 115 % от номиналната стойност на облигационния заем, застраховката може да бъде прекратена изцяло по желание на Емитента.“

На основание посоченото по-горе и в случай, че Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ вземе решение за прекратяване на взаимоотношенията с Гаранта по т. 32 от този Проспект пред Емитента са налице две възможности:

1. да сключи нов договор за застраховка с друг застраховател.
2. да свика общо събрание на облигационерите, на което да бъде гласувана замяната на обезпечението „със залог, ипотeka или по друг начин“.

Взаимоотношенията с Гаранта могат да бъдат прекратени единствено след съгласие на облигационерите на проведеното ОС и след предоставянето на заменящото обезпечение.

И в двата варианта на замяна на обезпечението интересите на Облигационерите ще бъдат защитени, поради факта, че при всеки един от тях обезпечението ще покрива минимум 115% от стойността на вземанията по главницата към датата на замяната.

### 33. Показвани документи

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от двете финансови години, предхождащи публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

**Емитент:**

Седалище:

Адрес на управление:

Работно време:

Телефон:

Електронна поща:

Лице за контакт:

**„СИИ Имоти“ АДСИЦ**

гр. София

ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1

09:00 – 17:00 ч.

+ 359 888 90 09 45

office@ceeimoti.com

Вилизар Чупетловски – Директор за връзки с инвеститорите

**Инвестиционен посредник:**

Седалище:

Адрес за кореспонденция:

Работно време:

Телефон:

Електронна поща:

Лице за контакт:

**„Реал Финанс“ АД**

гр. Варна

ул. „Александър Пушкин“ № 24

09:00 – 17:00 ч.

+ 359 52 603 828

real-finance@real-finance.net

Веселин Морев – Изпълнителен директор

**Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Проспекта:**

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Веселин Моров  
Изпълнителен директор на „Реал Финанс“ АД

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаните:

**Веселин Райчев Моров**, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД,

**Ивелина Кънчева Шабан**, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс“ АД,

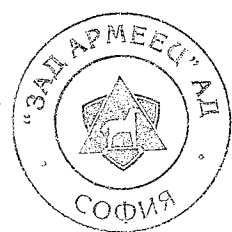
**Светослав Иванов Дечев**, в качеството си на член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „СИИ Имоти“ АДСИЦ,

**декларираме, че**

доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и той отговаря на изискванията на закона.

  
Веселин Моров  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД  
Ивелина Шабан  
Прокурист  
ИП „Реал Финанс“ АД  
Светослав Дечев  
Изпълнителен директор  
„СИИ Имоти“ АДСИЦ  

Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Гарант по издадената от „СИИ Имоти“ АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларират, че Проспекта съответства на изискванията на закона.

  
Миролуб Иванов  
Изпълнителен член на УС на  
„ЗАД Армеец“ АД  
Константин Велев  
Изпълнителен член на УС на  
„ЗАД Армеец“ АД