

ПРОСПЕКТ

“СИИ Имоти” АДСИЦ

“СЕЕ Imoti” Plc.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част I от Проспекта за публично предлагане на ценни книжа
(за първоначално увеличение на капитала)

Първично публично предлагане

150 000 Обикновени акции

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	1.000 лв.	150 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.013 лв.	2 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0548 лв.	8 220 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9452 лв.	141 780 лв.

Инвестиционен посредник по емисията

“Първа финансова брокерска къща” АД
гр. София, ул. “Енос” № 2, ет 4 и 5

Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 334 - ДСИЦ от 17.05.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “СИИ Имоти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Инвестиционният посредник “СИИ Секюритиз” АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

12 април 2006 г.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. "СИИ Имоти" АД СИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

Маргарита Атанасова Генчева - Председател на Съвета на директорите

Дамян Менцей - Изпълнителен директор

Горан Креачич – член на Съвета на директорите

“СИИ Имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Дамян Менцей.

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

Банка депозитар на Дружеството е “Банка ДСК” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Оборище, ул. “Московска” № 19.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на “СИИ Имоти Мениджмънт” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н “Младост”, бул. “Цариградско шосе” № 135, което ще изпълнява функциите на **Обслужващо дружество**.

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е “Първа финансова брокерска къща” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Любен Каравелов” № 4, и адрес на офис: гр. София, ул. “Енос” № 2, ет. 4 и 5.

Консултант на Дружеството по първоначалното увеличаване на капитала и изготвянето на Проспекта, е: “СИИ Секюритиз” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Цариградско шосе” № 135.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е: “Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Бузлуджа” № 74А.

Одитор на Дружеството, заверил ГФО за 2005г., е *Пламен Ангелов Спасов*, диплом № 444/1998 г.

Отговорни за изготвянето на Резюмето на Проспекта, са: Дамян Менцей, Изпълнителен директор на „СИИ Имоти” АДСИЦ и Войко Одлазек, Изпълнителен директор на консултанта “СИИ Секюритиз” АД.

Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 31 март 2006 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Таблица 1: Финансова информация за „СИИ Имоти” АДСИЦ към 31 март 2006 г.

	<i>(лева)</i>
Разходи за дейността	9 000
Печалба/загуба от основна дейност	-8 000
Нетна печалба/загуба от дейността	-8 000
Нетна печалба/загуба на една акция	0.016
Сума на активите	492 000
Депозити	492 000
Нетни активи	492 000
Акционерен капитал	500 000
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0.00

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31.03.2006г.:

Таблица № 2: Капитализация и задлъжнялост

Показател	31.03.2006г. (лв.)
Собствен капитал	492 000
• Основен капитал	500 000
• Резерви	0
• Финансов резултат	- 8 000
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	0

Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо (“първоначално”) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 141 780 лв. Тези приходи, както и учредителния капитал в размер на 500 000 лв. ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, и по-специално за закупуване на парцел в регулация в южните райони в град София, който ще бъде използван за изграждане на жилищна сграда. За повече подробности виж в Регистрационния документ.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

Ние планираме да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

Рискови фактори

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните рискови фактори:

- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти;
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока;
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни;
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;
- Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва;
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения;
- съществува риск от валутни загуби;
- евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск);
- пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите;
- възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени;

Информация за Дружеството

Наименованието на Дружеството е “СИИ Имоти” АДСИЦ (с еквивалент на английски език CEE Imoti Plc.). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. София, район “Младост” и адрес на управление: бул. “Цариградско шосе” № 135, тел: +359 (2) 817 7072, факс: +359 (2) 817 7072, Дружеството има електронен адрес: info@cee-imoti.com и електронна страница: www.cee-imoti.com.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.11.2005г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/20.12.2005г., на Софийски градски съд том 1334, рег. 1, стр. 113, парт. № 99833, по фирмено дело № 13931/2005 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ:175006705

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента “СИИ Имоти” АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на “СИИ Имоти” АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

На проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството на 28 февруари 2006г., е приет нов устав на “СИИ Имоти” АДСИЦ. Извършената промяна е вписана в търговския регистър на СГС с решение № 2 от 28.03.2006г. по ф.д. № 13 931/2005г. на “СИИ Имоти” АДСИЦ.

Организационна структура

“СИИ Имоти” АДСИЦ е част от “СИИ Асетс Мениджмънт” Лтд, Великобритания – международна икономическа група, която притежава компании в България, Румъния и Украйна. Основният предмет на дейност на “СИИ Асетс Мениджмънт” Лтд е управление на активи, бизнес консултации, финансови съвети, управление на частни компании (private equity) и управление на рисков капитал (venture capital) в Източна и Югоизточна Европа.

“СИИ Асетс Мениджмънт” (CEE Assets Managemet Ltd), е дружество, основано през 2004г., в Лондон, Великобритания. Капиталът на дружеството принадлежи на: г-н Войко Одлазек – 33.00 %, г-н Миран Менцей - 34.00% и г-н Дамян Менцей – 33.00%.

Г-н Миран Менцей и г-н Войко Одлазек притежават съответно 66.65% и 33.35 % от капитала на ИП “СИИ Секюритиз” АД, гр. София.

“СИИ Асетс Мениджмънт” Лтд., притежава 150 000 броя акции, представляващи 30.00% от капитала на “СИИ Имоти” АДСИЦ. Позицията на “СИИ Имоти” е идентична и равностойна на останалите дружества в групата.

По-значимите компании, влизащи в икономическата група, са:

“П&С СИИ Гроут”, Люксембург (P&S CEE Growth Luxembourg);

“П&С СИИ Гроут СИКАР”, Люксембург (CEE Growth SICAR, Luxembourg);

“П&С СИИ Адвайзъри”, Лондон (P&S CEE Advisory Ltd, London);

“П&С СИИ Адвайзъри”, България (P&S CEE Advisory Ltd, Bulgaria);

“П&С СИИ Адвайзъри”, Румъния (P&S CEE Advisory Ltd, Romania);

“П&С СИИ Адвайзъри”, Украйна (P&S CEE Advisory Ltd, Ukraine).

Банка Запад-Изток” АД притежава 200 000 акции, равняващи се на 40% от капитала на “СИИ Имоти” АДСИЦ.

”Банка Запад-Изток” АД е новоучредена банка на българския пазар. Банката започва да извършва банкови операции през ноември 2003 г. Акционери на банката са Група NLB. Групата NLB следва мисията да бъде най-голямата Международна финансова група в Словения. Нейния дял от банковия пазар надвишава 40% и е най-силната Финансова Група в Словения. Присъства на 16 пазара и ролята ѝ в страните от Централна и Югоизточна Европа също расте.

Банка Запад-Изток” АД притежава 200 000 акции, равняващи се на 40% от капитала на “СИИ Имоти” АДСИЦ.

Инвестиционни цели и ограничения

Инвестиционни цели

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

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. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на собствения капитал от 40 милиона лева или приблизително 20 милиона евро.

В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане

на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери. След като набере заложения в стратегията си капитал, Дружеството ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че "СИИ Имоти" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи Дружеството ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения ще бъдат постигнати след увеличението на капитала на дружеството до 40 млн. лв., тъй като първоначалния капитал на Дружеството е недостатъчен за постигане на заложената диверсификация.

Таблица 3: Инвестиционни ограничения на „СИИ Имоти” АДСИЦ

Жилищни имоти	до 90% от активите
Офиси	до 70% от активите
Търговски имоти	до 80% от активите
Индустриални имоти	до 60% от активите
Имоти с хотелско предназначение	до 80% от активите
Парцели	до 70% от активите
Земеделски земи	до 70% от активите

ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ ОТ КОНКРЕТЕН ЦЕЛЕВИ ПАЗАРЕН СЕГМЕНТ ЩЕ СЕ СПАЗВАТ СЛЕДНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък до пазарния курс на сходни активи;

- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в големите градове и курортните селища.

Ликвидност и капиталови ресурси

Доколкото до момента Дружеството не осъществява дейност и всичките му активи са под формата на банкови депозити, то текущите показатели за ликвидност, които са изключително високи, в никакъв случай не са представителни за бъдещата му дейност. Следва да се има предвид, че недвижимите имоти по принцип са неликвиден актив и доколкото Дружеството ще инвестира предимно в имоти, може да се очаква, че впоследствие неговата ликвидност ще бъде значително по-ниска. За покриване на временни липси на ликвидност, Дружеството ще използва краткосрочни банкови кредити или финансиране от стана на контрагентите.

Дружеството ще използва и дългосрочно външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

Дружеството не е поемало чрез договори или под друга форма съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи.

Основни тенденции

Макроикономическа рамка

Някои от факторите, които ще предопределят характера на провежданата стопанска политика през годината, са решението на Европейската комисия за приемането на България в Европейския съюз, президентските избори и изтичането на споразумението с Международния валутен фонд. Освен това българската икономика е малка и отворена и силно се влияе от развитието на международната конюнктура, която би могла да окаже неблагоприятно въздействие. Високите цени на енергийните ресурси и суровините повишават разходите за производство особено в относително по-неефективна икономика като българската, което ще действа забавящо на стопанското развитие.

През периода 2006-2008г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП през периода е около 5.5% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП и делът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Очакваното присъединяване на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14% годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсира част от очертаващия се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприсъединителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Най-голям принос в растежа на БВП с малко над 5% за 2006г. и с около 4% за останалите години от разглеждания период има крайното потребление, което през 2006-2008г. има сравнително устойчив темп на нарастване с около 4% годишно. Този растеж ще бъде постигнат главно през реалното увеличение на общия доход в икономиката.

Високите темпове на икономически растеж през периода са основа за нарастване на заетите с 1-1.5% годишно и респективно за намаляване на безработицата. Към 2008г. очакванията са средногодишната безработица да намалее до 10%. По отношение на средната работна заплата прогнозите са за нарастване в номинално изражение с около 7.5% годишно. През периода 2006-2008г. ръстът на производителността на труда ще изпреварва този на реалната работна заплата, което ще се отрази благоприятно върху конкурентоспособността на българската икономика.

Прогнозите за инфлацията в периода 2006-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. Повисоката с 1-2% инфлация спрямо тази в Евространата, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажименти от страната при преговорите с ЕС. Предвид очакваното присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERM II, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

Данните за очакваните макропоказатели за периода 2005-2008г. са представени в следната таблица:

Таблица 4: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
БВП - текущи цени	млн. лева	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658

“СИИ Имоти” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация					
в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв. /USD)					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2005	2006	2007	2008
Текуща сметка	млн. евро	-1947,4	-1885,3	-2114,8	-1828,1
(в % към БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
Търговски баланс	млн. евро	-3398,8	-3675,5	-3947,2	-4271,9
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6
Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
Услуги, нето	млн. евро	856,4	1 077,7	1 236,5	1 379,1
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
Доход, нето	млн. евро	-382,0	-495,9	-539,9	-649,9
Текущи трансфери, нето	млн. евро	977,0	1 208,3	1 135,8	1 714,6
Финансова и капиталова сметка, в т. ч.	млн. евро	2 710,4	3 149,5	2 638,5	2 781,4
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	763,0	1 264,2	523,7	953,3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-763,0	-1 264,2	-523,7	-953,3
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

Прогнозна информация

В таблиците по-долу са представени прогнозен Баланс и Отчет за приходите и разходите на Дружеството за 2006 и 2007г. Тъй като дружеството е учредено през месец ноември и вписано в търговския регистър на СГС на 20 декември 2005г., все още не развива дейност, представянето на исторически некоригирана финансова информация, на база на която да се направят прогнозите е невъзможно. Използването на годишния финансов отчет за 2005г. и междинния отчет към 31 март би било подвеждащо за инвеститорите, тъй като Дружеството не е започнало своята дейност, няма приходи и единствените му активи са банкови депозити

Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, залегнали в Устава на "СИИ Имоти" АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Таблица 5: Прогнозен баланс на "СИИ ИМОТИ" АДСИЦ за 2006 и 2007г.

Година	2006г.	2007г.
	лв.	лв.
АКТИВИ		
Дълготрайни активи		
Земи	920 000	3 984 000
Сгради и конструкции	0	0
Разходи за придобиване на ДМА	2 200 309	0
Общо дълготрайни активи	3 120 309	3 984 000
Краткотрайни активи		
Парични средства	241 209	109 893
Общо краткотрайни активи	241 209	109 893
Общо Активи	3 361 518	4 093 893
ПАСИВИ		
Краткосрочни задължения	0	0
Дългосрочни задължения	1 000 000	0
Общо задължения	1 000 000	0
Собствен капитал		
Основен капитал и резерви	2 500 000	2 500 000
Неразпределена печалба	-138 482	1 593 893
Общо собствен капитал	2 361 518	4 093 893
Общо Пасиви	3 361 518	4 093 893

Таблица 6: Прогнозен отчет за приходите и разходите на "СИИ ИМОТИ" АДСИЦ за 2006 и 2006г.

Статии	2006	2007
Приходи от сделки с недвижими имоти	0	3 422 703
Приходи от аренда	0	104 000
Нетни приходи	0	3 528 710
Разходи за дейността		
Административни разходи	10 000	10 000
Наем на офис	10 000	10 000

“СИИ Имоти” АДСИЦ
 Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

Разходи за учредяване	8 500	0
Възнаграждение на обслужващото дружество	140 480	169 760
Възнаграждение на агенцията за недвижими имоти	0	68 454
Възнаграждение на банката депозитар	2 000	2 000
Възнаграждение на оценителя	6 000	6 000
Възнаграждение на инвестиционния посредник	15 000	0
Данък върху сделките с недвижими имоти	0	8 557
Такси към Комисията за финансов надзор	4 280	1 080
Такси към "Централен депозитар"	2 385	924
Такси към БФБ	500	500
Разходи за амортизация	0	0
Разходи за възнаграждения на служителите	18 000	18 000
Разходи за възнаграждения на Съвета на директорите	3 362	4 094
Разходи за осигуровки	5 400	5 400
Общо разходи за дейността	188 482	260 025
Балансова стойност на продадените активи	0	2 200 309
Оперативна печалба	-188 482	1 068 375
Приходи от преоценки	120 000	664 000
Финансови разходи	70 000	0
Счетоводна печалба	-138 482	1 732 375
Печалба, подлежаща на разпределение	-	1 068 375

ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2006 и 2007 г. са базирани на следните основни предположения:

1. През пролетта на 2006г. Дружеството ще закупи регулиран парцел във гр. София, в южните райони с площ от около 1000 кв. м. Очакваната цена на придобиване на парцела ще е 250 евро/кв.м. Върху закупения терен ще бъде изградена жилищна сграда с РЗП 2500 кв.м.

2. Строителството ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма, на основата на сключен между двете страни договор. Строителството ще продължи около 15 месеца.

3. Планираната договорена цена за изграждане на сградата до етап „шпакловка и замазка“ е в размер на 350 евро за кв. м. или около 1 712 000 лв за цялата сграда. Тази цена включва цената за изграждане, довършителни работи, разходите по изграждането на специфичните технически системи, разходите по проектиране, строителен надзор, застраховка на имота, вертикална планировка и озеленяване, ограда, инженерна инфраструктура и др.

4. Очакваната продажна цена на кв. м. жилищна площ във построената сграда е 700 евро. Информацията е на база оферти „купува“ на агенциите за недвижими имоти за южните райони на София. Всички жилища ще бъдат продавани едва след окончателното им завършване. Заложената прогноза е всички апартаменти да бъдат продадени до 6 месеца след завършването им или до края на 2007г.

5. За периода от получаването на лиценз до края на 2007 Дружеството ще закупи около 20 000 декара земя в различни райони на страната при средна покупна цена от 160 лв. за декар или на обща стойност 3 200 000 лв. За целите на прогнозата е направено допускането, че през 2006г ще бъдат закупени около 5 000 декара, а през 2007 – 15 000 дека.

6. Около 65% от закупената земя или 13 000 декара ще бъдат отдадени под аренда, като заложените арендни плащания са по 8 лв на декар годишно или около 104 000 лв годишно.

7. Прогнозната преоценка на придобитите земеделски земи в края на 2006 и 2007г. е 15% за 2006 и 20% за 2007г. Преоценката се включва във финансовите приходи на дружеството, но не се включва в печалбата за разпределение съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦ.

8. За финансиране на инвестиционната си програма Дружеството ще ползва дългово финансиране (банков кредит или облигационна емисия) в размер на до 1.5 млн. лв. и срок на погасяване до 24 месеца. Заложената лихва по кредита е в размер на 7% годишно. Конкретния вид на дълговото финансиране ще се избере от Съвета на Директорите на Дружеството в зависимост от пазарната конюнктура. За обезпечение по заема ще се използва ипотека върху притежаваните недвижими имоти, както и особен залог върху бъдещите приходи от продажбата на сградата.

9. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити.

10. Комисионната на агенцията за недвижими имоти за покупката на двата парцела и продажбата на апартаментите в готовите сгради ще бъде в размер на 2 % от стойността на сделките. Информацията се базира на данни за средния размер на комисионната при по-големите агенции за недвижими имоти.

11. Годишното възнаграждение на обслужващото дружество е съгласно сключения с него договор и е равно на 4% от средногодишния размер на активите на Дружеството плюс 500 лв. месечно за счетоводни услуги или общо 6000 лв. годишно.

12. Годишното възнаграждение на банката депозитар е 2 000 лв.

13. Годишни разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти в размер на 6 000 лв. годишно

14. Възнаграждение на инвестиционния посредник за първоначалното и последващото увеличение на капитала е в размер на 15 000 лв.

15. Разходи за наем на офис на Дружеството - 10 000 лв. годишно.

16. Административните разходи на Дружеството (офис –материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 10 000 лв. годишно.

17. Служителите на трудов договор в „СИИ Имоти” АДСИЦ ще бъдат трима със средномесечно възнаграждение 500 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 29%.

18. Заложеното възнаграждение на Съвета на директорите е в размер на 0.1 % от средногодишния размер на активите на Дружеството;

19. Разходите за учредяване на Дружеството (съдебни такси, такси за вписване, запазване на име, БУЛСТАТ и т.н.) са в размер на 1 000 лв.

20. Данъкът върху сделките с недвижими имоти е в размер на 0.25 % от продажната цена на имота.

21. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 4 280 лв. през 2006 г. и 1 080 лв. през 2007 г., включващи такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 3 600 лв., такси за потвърждаване на проспект за увеличение на капитала в размер на 600 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв. Таксата за общ надзор за 2005 г. е пропорционална на времето на съществуване на „СИИ Имоти” АДСИЦ.

22. Дължимите такси към „Централен депозитар” АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 1 856 лв за 2005 г. и 450 лв. за 2006 г. и 2007г.

23. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София” АД ще е в размер на 500 лв.

24. Разходите за лихви са изчислени на база на заложените банкови кредити, описани в т. 11 и 12.

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

➤ Маргарита Атанасова Генчева

Маргарита Генчева е Председател на Съвета на директорите на “СИИ Имоти” АДСИЦ. Г-жа Генчева е магистър по “Право” от СУ “Св. Климент Охридски”. Понастоящем завършва магистърска програма по банков мениджмънт – “Нов български университет” – гр. София и Международен банков институт. От юни 2005г. г-жа Генчева е изпълнителен директор на „Банка ЗАПАД-ИЗТОК” АД, гр. София. В периода април 2004 – юни 2005г. е ръководител отдел „Правен” на „Банка ЗАПАД-ИЗТОК” АД, а от 2002г. до 2004г. е ръководител на отдел “Правен” на „Демирбанк България” АД. Г-жа Генчева е работила като главен юрисконсулт на „Международна Банка за Инвестиции и Развитие” АД. Била е старши юрисконсулт, управление “Вътрешен контрол” на ТБ „Балканбанк” АД (1996-1997г.) и юрисконсулт на „Тексимбанк” АД.

➤ Дамян Менцей

Дамян Менцей е Изпълнителен директор на “СИИ Имоти” АДСИЦ. Г-н Менцей е магистър по “Бизнес Администрация” от Университет Клемсон, САЩ и бакалавър по “Математика” и “Физика” от Университета на гр. Любляна, Словения.

От януари 2006г., Дамян Менцей е член на Съвета на директорите на CEE Growth Private Equity Fund, и Изпълнителен директор на консултантска компания P&S CEE Advisory Ltd. Г-н Менцей е бил член на Съвета на директорите на управляващо дружество SAI KD Investments, Румъния (2004-2005г.). От 2003г. до края на 2005г. е член на Съвета на директорите на УД “КД Инвестмънтс”, бил е и Заместник-изпълнителен директор на УД “КД Инвестмънтс”, Словения (2002-2003г.).

➤ Горан Креачич

Горан Креачич е заместник – председател на Съвета на директорите на “СИИ Имоти” АДСИЦ. През 2002 г. е получил бакалавърска степен по “Изкуства в бизнес Управлението”, от Atlantic University, Флорида, САЩ. От юли 2003г. г-н Креачич е регионален мениджър в отдела за Финансови Институции и Международни развиващи се пазари в Нова Люблянска Банка, Любляна, Словения. Работил е и като анализатор в отдела за корпоративни комуникации в Lek Pharmaceuticals d.d., Любляна, Словения.

Относно информацията за извършваната от членовете на Съвета на директорите дейност извън Дружеството и за участието им в други дружества, виж “Информация за членовете на Съвета на директорите...” на стр. 42 и сл. от Регистрационния документ.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, акционери с над 5 % са:

- ✓ **“БАНКА ЗАПАД - ИЗТОК” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Драган Цанков” № 36, Световен търговски център “Интерпред”, бл. Б, № 105, притежава 200 000 акции, представляващи 40.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в ОС;
- ✓ **“СИИ Асетс Мениджмънт” Лтд** /CEE Assets Management Ltd./, Лондон, Великобритания, притежава 150 000 акции, представляващи 30.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в ОС.
- ✓ **“Ем Ауто” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Неофит Рилски” № 5, ет. 3, притежава 150 000 акции представляващи 30.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в ОС.

При учредяването на “СИИ Имоти” АДСИЦ, акционер с над 5 % от акциите с право на глас, е “М 2 Агро Трейдинг” ЕООД, притежаващо 150 000 броя акции или 30.00% от капитала на Дружеството.

“М 2 Агро Трейдинг” ЕООД е прехвърлило всичките свои акции от капитала на “СИИ Имоти” АДСИЦ на “Ем Ауто” АД. Сделката, в резултат на която е станало прехвърлянето е регистрирана в “Централен депозитар” АД на 28 март 2006г.

“М 2 Агро Трейдинг” ЕООД е компания независима от Дружеството и като такава взема самостоятелни инвестиционни и управленски решения. Съветът на директорите на “СИИ Имоти” АДСИЦ не е запознат с причините, поради които този акционер е решил да прекрати своето участие в капитала на Дружеството.

Сделки със свързани лица

“Свързани лица” за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да оказват влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

Консултанта по изготвянето на Проспекта за публично предлагане на акции на “СИИ Имоти” АДСИЦ и по първоначалното увеличаване на капитала на Дружеството, ИП “СИИ Секюритиз” АД може да се приеме за свързано с Дружеството лице, по смисъла на

горния параграф.

Едно и също лице, г-н Миран Менцей, упражнява контрол, пряко върху ИП “СИИ Секюритиз” АД и непряко, чрез свързаното с него лице Дамян Менцей върху “СИИ Асетс Мениджмънт” Лтд., Лондон – акционер, притежаващ 30.00 % от капитала на “СИИ Имоти” АДСИЦ.

ИП “СИИ Секюритиз” АД няма да получи възнаграждение за предоставените консултантски услуги.

От учредяването на “СИИ Имоти” АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало със “свързани лица” в гореописаният смисъл сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към “свързани лица”.

Финансови отчети

Дружеството е учредено през м. ноември 2005 г. и е вписано в търговския регистър на СГС на 20.12.2005г.

Годишен финансов отчет на Дружеството за 2005 г. и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството, са приложени към Регистрационния документ.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 31.03.2006 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

Информация за първичното публично предлагане (подписка)

- Предлагани ценни книжа 150 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- Борсова търговия След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, обикновените акции на Дружеството ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.
- Условия на подписката Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции.

Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на борсата чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в “БАНКА ДСК” ЕАД до изтичане на крайния срок за записване на акции (вж. по-долу).

Срок на подписката Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник, в. "Пари".

Борсовата продажба на права приключва в работния ден, следващ изтичането на 14 дни от началния срок (вж. горния параграф).

Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).

Адресати на публичното предложение... Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

„СИИ Имоти ” АД СИЦ няма информация, дали членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „СИИ Имоти ” АД СИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да

“СИИ Имоти” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Разходи по публичното предлаганеВ таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Всички разходи са за сметка на Дружеството.

	Лева
Такса на КФН за издаване на лиценз	3600.00
Такса на КФН за издаване на потвърждение на проспект.....	600.00
Обнародване и публикуване на съобщение за публичното предлагане (прогноза)	1 000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник (поемател).....	2 000.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80.00
Депозирание на правата в Централния депозитар.....	445.00
Депозирание на акциите в Централния депозитар	445.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД	50.00
Общо разходи	8220.00

Допълнителна информация

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал.....	500 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции	500 000 броя
Номинална стойност на акция	1 лев

Всички емитирани от Дружеството акции при неговото учредяване, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Акциите на Дружеството към момента не са приети за борсова търговия.

Към датата на Регистрационния документ, акционери в “СИИ Имоти” АДСИЦ, са следните три юридически лица:

“БАНКА ЗАПАД - ИЗТОК” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Драган Цанков” № 36, Световен търговски център “Интерпред”, бл. Б, № 105, притежаващо 200 000 акции, представляващи 40.00 % от капитала на Дружеството.

“СИИ Асетс Мениджмънт” Лтд /CEE Assets Management Ltd./, Лондон, Великобритания, притежаващо 150 000 акции, представляващи 30.00 % от капитала на Дружеството.

“Ем Ауто” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Неофит Рилски” № 5, ет. 3, притежаващо 150 000 акции представляващи 30.00 % от капитала на Дружеството.

При учредяването на “СИИ Имоти” АДСИЦ, акционер е и “М 2 Агро Трейдинг” ЕООД, притежаващо 150 000 броя акции или 30.00% от капитала на Дружеството.

“М 2 Агро Трейдинг” ЕООД е прехвърлило всичките свои акции от капитала на “СИИ Имоти” АДСИЦ на “Ем Ауто” АД. Сделката, в резултат на която е станало прехвърлянето е регистрирана в “Централен депозитар” АД на 28 март 2006г.

Учредяване на Дружеството. Информация за Устава. Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 15 ноември 2005 г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

На извънредно обща събрание на акционерите на “СИИ Имоти” АДСИЦ, проведено на 28 февруари 2006г., е приет нов Устав на Дружеството.

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани акции, които могат да дават различни права: допълнителен или гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от 2/3 от представените на общото събрание акции.

Уставът на Дружеството съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е по-голямо от законоустановеното в ТЗ.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 100 000 000. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение в рамките на една година, съответно общият размер на номиналната стойност на облигациите не може да надхвърля 20 000 000 (двадесет милиона) лева.

Дружеството е учредено за неограничен срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Източници на допълнителна информация

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, от:

- “СИИ Имоти” АДСИЦ, гр. София, район Младост, ул. „Цариградско шосе” No 135, тел: + 359 (2) 817 7072, лице за контакти Мая Маринова, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП “СИИ Секюритиз” АД, гр. София, ул. " Цариградско шосе" № 135, тел: + 359 (2) 817 7077, лице за контакти: Войко Одлазек, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП “Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София, ул. „Енос” No 2, ет. 4 и 5, тел/факс: + 359 (2) 810 64 00, + 359 (2) 810 64 01, лице за контакти: Светозар Абрашев, от 10:00 до 17:00 ч.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

Изготвили Резюмето на Проспекта:

Дамян Менцей

Войко Одлазек

Долуподписаните лица, в качеството му на представляващи, съответно “СИИ Имоти” АДСИЦ и “СИИ Секюритиз” АД с подписа си, положен на 2006г., декларират, че Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

Дамян Менцей
Изпълнителен директор
на “СИИ Имоти” АДСИЦ

Войко Одлазек
Изпълнителен директор
на “СИИ Секюритиз” АД