

ПРОСПЕКТ

“СИИ ИМОТИ” АДСИЦ SEE IMOTI Plc.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “СИИ Имоти” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа на “СИИ Имоти” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ 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 Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на “СИИ Имоти” АДСИЦ и ИП “СИИ Секюритиз” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

12 април 2006 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ...	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....	10
ОСНОВНИ ДАННИ.....	10
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	11
Инвестиционни цели	11
Инвестиционни ограничения	12
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ.....	14
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	14
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	15
МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА	15
ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	17
Жилищни имоти	18
Офис площи	20
Търговски площи.....	21
Индустриални имоти	22
Парцели.....	21
Земеделска земя.....	24
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	31
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	32
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....	33
БАНКА ДЕПОЗИТАР	33
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	35
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	38
Инвестиционен посредник.....	38
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор	38
Директор за връзки с инвеститорите.....	39
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА	39
АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	39
ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО.....	40
СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	40
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	43
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО	43
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	44
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ.....	44
ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.....	45
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	45
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	45
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА	45

ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ.....	46
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	47
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	47
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	48
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството	48
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	49
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.....	50
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството	50
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	52

Прспектът за публично предлагане на ценни книжа на "СИИ Имоти" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:

- "СИИ Имоти" АДСИЦ, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No 135, тел: + 359 (2) 817 7072, факс: + 359 (2) 817 7071, лице за контакти: Мая Маринова, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП "СИИ Секюритиз" АД, гр. София, бул. " Цариградско шосе" No 135, тел: + 359 (2) 817 7077, факс: + 359 (2) 817 7071, 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.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

"СИИ Имоти" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизация на недвижими имоти" съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

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

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;

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Дамян Менцей.

Съветът на директорите не е упълномощил **прокурист** или друг търговски управител на на "СИИ Имоти" АДСИЦ.

Банка депозитар на Дружеството е "Банка ДСК" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, 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, бул. "Цариградско шосе" No 135, което ще изпълнява функциите на **Обслужващо дружество**.

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е ИП "Първа финансова брокерска къща" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Любен Каравелов" № 4.

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.

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.

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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

Отговорни за изготвянето на регистрационния документ са: *Дамян Менцей* - изпълнителен директор на Дружеството и *Войко Одлазек* – изпълнителен директор на консултанта "СИИ Секюритиз" АД.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ горепосочените лица, декларират, че:

- (1) при изготвянето на Регистрационния документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

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.

	(лева)
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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими

имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу:

Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти“. Тъй като основната част от набраните средства ще бъдат инвестирани в недвижими имоти, развитието на този сектор ще има изключително значение за Дружеството. Ако например пазарните цени на недвижимата собственост се понижат значително, „СИИ Имоти“ АДСИЦ може да претърпи значителни загуби, а цените на неговите акции – да паднат значително. Нашето мнение е, че през следващите няколко години вероятността за подобен срив е малка, но то може да се окаже и погрешно. Съществува и вероятност въпреки стабилността на сектора като цяло, да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Възможното понижаване на цените на недвижимите имоти, както и други фактори могат да доведат и до евентуално намаление на равнищата на наемите. Тъй като в инвестиционната стратегия Дружеството предвижда отдаване под наем и аренда на част от недвижимите имоти, евентуалното намаление на тези плащания ще намали и приходите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Евентуалното увеличение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали също ще се отрази неблагоприятно върху рентабилността на Дружеството, доколкото то смята да инвестира в изграждането на нови сгради. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Дружеството няма история и опит. Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да изгражда вътрешната си организация и да наема подходящи хора за осъществяването на своята дейност. Неговите учредители и директори досега не са оперирали на българския пазар на недвижими имоти и нито те, нито Дружеството са познати на участниците на него. Ако „СЕЕ Имоти“ не успее да изгради ефективна организация и да наеме подходящите хора, е възможно то да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията.

Дружеството ще е зависимо от лихвените нива по кредитите. Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти от една страна ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на ползваните кредити и до съответно намаление на неговата печалба. Освен това по-високите лихви вероятно ще се отразят неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми. Към настоящия момент тенденцията е към понижаване на лихвите, особено на тези по ипотечните кредити. Не е изключено обаче наложените напоследък рестрикции от централната банка по отношение на кредитирането или евентуални външни или вътрешни неблагоприятни изменения в макроикономическата среда тази тенденция да се обърне.

Неблагоприятни промени в регулативната рамка. От определящо значение за дохода на акционерите на „СИИ Имоти“ е запазването на съществуващата в момента

данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от този благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Конкуренцията в сектора е все по-силна. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори, разполагащи със значителен ресурс. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително, а рентабилността на проектите намалая. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския съюз. Основен приоритет на настоящето коалиционно правителство ще е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока. Дори и да се стигне до отлагането на членството на България за 2008г., това едва ли ще има трайни негативни последици за бизнеса, особено ако страната ни се ангажира да приложи на практика всички изисквания на ЕС за промени в законодателството и неговото прилагане. Въпреки това евентуалното отлагане може да доведе и до временно отдръпване на инвеститори и забавяне или спад в някои сектори. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ“ на стр. 15 и сл. от Регистрационния документ.

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът „СИИ Имоти“ да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове).

Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството.

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

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

Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

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 искиви 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. бе приет нов устав на "СИИ Имоти" АДСИЦ. Извършената промяна бе 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%.

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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 2: 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.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

Жилищни имоти - Дружеството ще инвестира в новопостроени или съществуващи имоти на територията на големите градове в България или в извънградски ваканционни райони по Черноморието или в близост до големите курорти. Този тип имоти ще формират до 90% от общо придобитите недвижими имоти. Акцентът ще бъде поставен върху имоти в квартали с добра инфраструктура и добро равнище на обществените услуги, както и във ваканционни селища, разположени в неурбанизирани райони в близост до черноморския бряг или в атрактивни планински райони. Предпочитание ще се отдава на жилищни сгради с луксозни апартаменти и/или на комплекси от затворен тип, представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи.

Офиси – Дружеството ще инвестира в новопостроени или съществуващи имоти на територията на големите градове в България. Дружеството има да инвестира и в изграждане на такива имоти. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии на големите градове в България, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура. Този тип имоти ще съставляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.

Търговски имоти - Търговски имоти ще бъдат разположени в големите градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще формират до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

Индустриални имоти - Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 60% от общо придобитите недвижими имоти.

Имоти с ваканционно и хотелско предназначение - Дружеството ще инвестира в хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. Този тип имоти ще представляват до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

Парцели - При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 70 % от общо придобитите недвижими имоти.

Земеделска земя - Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя както с цел отдаването ѝ под аренда и последващата ѝ продажба, така и с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в регулация. Този тип имоти ще съставляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта не е извършвало дейност. Дружеството ще започне дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството са разгледани по-подробно в раздела. "Рискови фактори" на стр. 6.

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 компенсират 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.

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

Прогнозите за инфлацията в периода 2006-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. Повисоката с 1-2% инфлация спрямо тази в Евроната, 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 3: 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
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%

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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
<i>Търговски баланс</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-3398,8</i>	<i>-3675,5</i>	<i>-3947,2</i>	<i>-4271,9</i>
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
<i>Услуги, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>856,4</i>	<i>1 077,7</i>	<i>1 236,5</i>	<i>1 379,1</i>
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
<i>Доход, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-382,0</i>	<i>-495,9</i>	<i>-539,9</i>	<i>-649,9</i>
<i>Текущи трансфери, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>977,0</i>	<i>1 208,3</i>	<i>1 135,8</i>	<i>1 714,6</i>
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

ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските земи, индустриалните, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортните комплекси.

Очакваното приемане на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация и доверие в паричната система на страната.

Основни фактори за нарастването на вътрешното търсене са постепенното повишаване на доходите на населението, както и по-голямата достъпност и по-ниската цена на банковото кредитиране. Според различни оценки, между 60 и 80% от покупките на жилищни имоти се извършват с помощта на банкови заеми. Лихвените нива по тези кредити се понижават, като в момента най-ниските достигат около 5-6%. Според банкери от почти всички активни на пазара на ипотечните кредити банки агресивната експанзия в

този сегмент ще продължи и през 2006 година, въпреки наложените от БНБ рестрикции върху кредитирането.

Жилищни имоти

Скокът в цените на жилищата от 2003 и най-вече 2004г. през 2005 се преобразува в плавен ръст, който се очаква да продължи, макар и с още по-бавен темп) поне до влизането на България в Европейския съюз. Тази прогноза е споделяна както от основните участници на пазара – агенциите за недвижими имоти, така и от независими анализатори. Нарастналото предлагане на ново строителство от една страна и неколккратно увеличилите се цени от друга са предпоставка по-нататъшния ръст да продължи с темпове, които са близки до икономическия ръст и растежа на доходите.

Според повечето анализатори, в момента пазарът на недвижими имоти е балансиран като желанията и изискванията на купувачите отново са станали определящи. По-високи темпове на растеж може да се очакват единствено в категорията на луксозните и уникалните жилищни имоти.

Към началото на 2006г. средните цени на жилищата в големите градове са между 600 и 800 евро на кв.м., сочат данните както на агенциите, така и на Националния статистически институт. Най-високите цени, които са достигани при сделки с жилища в София и Варна са 1500 евро, и то за единични сделки.

Таблица 4: Средни пазарни цени на жилища за 2004 и 2005 г. (лв/м²)

Областни градове	Средни цени		Индекс 2005 2004
	2004 г.	2005 г.	
ОБЩО	540.5	738.0	540.5
Благоевград	493.6	757.7	493.6
Бургас	770.6	1 126.5	770.6
Варна	954.2	1 198.1	954.2
Велико Търново	506.4	701.6	506.4
Видин	257.7	356.8	257.7
Враца	249.7	464.8	249.7
Габрово	347.2	485.7	347.2
Кърджали	501.9	623.0	501.9
Кюстендил	236.7	365.4	236.7
Ловеч	271.6	365.8	271.6
Монтана	296.9	479.9	296.9
Пазарджик	296.8	460.3	296.8
Перник	397.3	532.3	397.3
Плевен	525.5	738.7	525.5
Пловдив	626.9	862.9	626.9
Разград	256.4	431.6	256.4
Русе	471.0	727.0	471.0

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

Силистра	239.0	406.5	239.0
Сливен	422.0	618.2	422.0
Смолян	312.1	507.8	312.1
София-столица	1 017.1	1 222.4	1 017.1
София	289.3	387.1	289.3
Стара Загора	662.3	775.6	662.3
Добрич	300.5	485.6	300.5
Търговище	338.9	488.9	338.9
Хасково	389.7	593.3	389.7
Шумен	349.7	579.7	349.7
Ямбол	298.3	513.6	298.3

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

Ваканционни и вилни селища

Високия инвеститорски интерес към притежаване на имот тип „втори дом“ с цел почивка или с цел евентуална бъдеща печалба към тях доведе до истински бум в изграждането на ваканционни селища и застрояването на нови територии с обекти от този тип. Движещата сила за този пазар е търсенето от страна на чужденци, най-вече граждани на Великобритания и Ирландия. Купуват обаче и българи, а някои от предприемачите правят сериозни опити да пробият и на руския пазар, където също има сериозен интерес към България.

Предпочитаните райони за изграждането на подобен род селища са предимно морските курорти – Златни пясъци, Слънчев бряг, Свети Влас, Равда, Созопол, Приморско.

Отделен подсегмент представляват и зимните курорти – най-вече Банско, но и набиращото скорост Пампорово, където също предстои разширяване на туристическата база, най-вече с апартаменти и вили. В момента България е най-евтиното място за покупка на имот в ски-курорт с цени, които започват от около 30-35 хил. евро за студио.

Новото предлагане е силно концентрирано в няколко района – около Слънчев бряг по Южното Черноморие и в Банско от зимните курорти. Само в района на Слънчев бряг, Несебър, Равда и Свети Влас в момента в етап на проект или строеж са сгради с площ, приближаваща 1 млн. кв. м. по данни на информационната система www.bcc.bg. За луксозните имоти предлагането се движи на цени около 1500-2000 евро на кв.м., обикновено за обзаведени апартаменти, докато средния клас се установи в цени между 650 и 800 евро на кв.м.

В следващата таблица са предоставени данни за продажните цени на ваканционни селища, базирана на офертите „продава“ на две от големите агенции за недвижими имоти – „Адрес“ и „Форос“, както и Интернет порталите www.imot.bg и www.imoti.net. Следва да се има предвид, че Националният статистически институт наблюдава единствено цените на жилищата и не предоставя информация за офисната, търговската и индустриална площ, за цените на които обобщена актуална информация може да се получи само на база офертите на агенциите за недвижими имоти. В допълнение, следва

да се има предвид, че информацията в посочените Интернет портали не е официална и нейната достоверност не е проверена от независим източник.

Таблица 5 Средни цени за продажба на апартаменти в курортни селища (евро на кв. м.)

Район	цена (декември 2005г.)	цена (януари 2006г.)
Слънчев бряг	650-1600	700-1500
Свети Влас	600-1400	650-800
Несебър	550-1350	750-1500
Равда	650-850	500-1200
Поморие	700-780	700-840
Созопол	650-1050	700-1200
Приморско	650-1000	650-1200
Синеморец	650-750	690-1200
Обзор	-	725 - 1075
Златни пясъци	890-1200	800-1250
Евксиноград	850 - 1000	770 - 1420
Св. Константин и Елена	850-1200	850-1200
Ален мак	850-1000	850-1000
Банско	500-1270	800-1800
Пампорово	500-760	800-1400

Източници: Компании за недвижими имоти „Адрес“ и „Форос“, <http://www.imot.bg>, www.imoti.net

Офис площи

Стабилността най-добре характеризира пазара на офис-площи в момента. Предлагането продължава да нараства плавно, но с относително по-бавен темп в сравнение с предходните две години, в следствие на което и заетостта на сградите постепенно се повишава. Това важи особено силно за сградите от клас А в центъра на София, където липсва ново предлагане заради ограничените парцели и високите цени на свободните места за строителство. По данни на Colliers International незаетите площи са били около 13% към средата на 2005г.

Наемите на офисите варираха в едни и същи широки граници през цялата 2005 година заради съществуващото свръхпредлагане. Максималните нива за луксозните помещения в центъра на столицата достигат 21-23 евро на кв.м. В същото време новите или реконструирани сгради извън центъра – край летището или старите индустриални зони, започват от 7-8 евро на кв.м. без допълнителните такси за поддръжка.

По-голям ръст на национално ниво се наблюдава при продажните цени на офис-площите. Те обикновено са предлагани в по-малките сгради или в сгради със смесено административно и жилищно предназначение. Ръстът на цените е особено забележим в по-малките градове, докато в София и Пловдив средните нива на офертите остават почти без промяна на нива между 800 и 1400 евро.

Таблица 6: Продажни цени и наеми на офисна площ (на база на оферти „продава“ и „дава под наем“, актуални към датата на Регистрационния документ) в евро на кв. м.

Район	Месечен наем	Продава
СОФИЯ		

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

Център	10-23	800-1450
Бул. „България“	8-16	500-1450
Бул. „Витоша“	10-17	800-2000
Бул. „В. Левски“	9-17	700-1200
Бул. „Ал. Дондуков“	8-14	800-1200
Бул. „Е. Георгиев“	9-10	600-1000
Кв. „Лозенец“	9-14	600-1200
Бул. „Цариградско шосе“	8-16	700-1300
Бул. „Н. Вапцаров“	11-17	650-1150
Зона Б-5	7-9	550-700
ВАРНА		
Център	4-12	700-1200
ПЛОВДИВ		
Център	4-9	600-900
БУРГАС		
Ул. „Александровска“	15-20	1300-2000
Ул. „Фердинандова“	2-12	450-1150
Ул. „Хр. Ботев“	2-6	500-1000

Източник: www.imot.bg, www.imoti.net

Търговски площи

Търговията на дребно продължава да е сред най-бързо развиващите се отрасли на икономиката, а оттам – и един от най-интересните сегменти на пазара на недвижими имоти. Няколко проекта за съвременни търговски и развлекателни центрове започнаха по едно и също време в София и в някои от останалите по-големи градове, а първите от тях трябва да отворят врати през тази година. До тяхната поява обаче водещ пазарен подсегмент си остават главните улици. Поради ограниченото предлагане, наемите в центрове на големите градове – София, Варна, Бургас и Пловдив, запазиха високи нива. За столицата те достигат 110-130 евро за кв.м. за топ местата по бул. Витоша. Сделките там обаче са малко, а оферти за продажба на практика липсват.

Средно за четирите най-големи града продажните цени на търговските площи нарастнаха и държат нива между 1400 и 4000 евро на кв.м. В централните части на големите градове цената за отдаване под наем е между 35 и 50 евро на кв.м. В сравнение с началото на 2005г., когато максималните наемни цени в Пловдив, Варна и Бургас се движеха между 20 и 35 евро на кв. м., за същите градове за година са нарастнали с близо 50 на сто.

Таблица 7: Цени на търговски площи в евро на кв. м., януари 2006г.

Район	Продажби	Наеми
СОФИЯ		
Бул. „България“	1100	12
Кв. „Борово“	700-800	8
Кв. „Дианабад“	900	10
Кв. „Гео Милев“	850	8
Бул. „Дондуков“	-	25
Бул. „Гоце Делчев“	1050	14
Бул. „Христо Ботев“	1800	18

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

Кв. „Изток”	1200	10
Бул. „Мадрид”	1800	25
Кв. „Младост”	1200	17
Бул. „Мария Луиза”	3000	28
Бул. „П. Евтимий”	-	45
Бул. „Цар Борис III”	950	11
Бул. „В. Левски”	-	30
Бул. „Витоша”	-	110
„Зона Б-5”	800	9
ВАРНА		
Център	1200-3000	15-40
ПЛОВДИВ		
Център	1500-4000	20-50
БУРГАС		
Център	1100-1800	15-20

Източник: www.imot.bg, www.imoti.net

Индустриални имоти

Пазарът на индустриални площи в България е без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на строеж на складови бази и леки производствени мощности кара по-големите български производители да строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ. На практика почти няма предлагане на нови и съвременни индустриални площи. Повечето фирми ползват останали отпреди 1989 г. площи, които в повечето случаи имат нужда от реновиране. За дефицит в предлагането говори и фактът, че голяма част от търговските компании и производителите, притискани от липсата на площ, започнаха сами да изграждат базите, които са им необходими. Повечето от новопостроените складови помещения около София се експлоатират от собствениците си и не се отдават под наем.

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства и цените им да растат с по-бързи темпове от тези в останалите сектори. Ако се проследи световния пазар на такива имоти, предимствата на инвестициите в тях са бърза възвращаемост на вложените средства (между 4 и 6 години), сравнително по-ниска цена на земята (съпоставено с тази подходяща за жилища или офиси), бързо строителство, ниска себестойност на кв.м., дългосрочни договори за наем и гарантирана запълненост на площите. Според посредниците на пазара нормата на печалба при индустриалните площи варира от 11 до 14 на сто.

Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 и 300 евро, а в морските и планинските курорти са между 22 и 150 евро на кв. м.

Таблица 8: Цени на парцели по Черноморското крайбрежие- Варна

Местоположение	Цени в EUR/кв.м.
Св. Св. Константин и Елена	110
Златни пясъци	150
Евксиноград	130
Морска градина – Варна	130
местн. „Траката” - Варна	55
местн. „Св. Никола”	65
Галата	30
Кранево	35
Близнаци	18
Приселци	21
Рогачево	35
Круша	16
Бяла	25
Обзор	65
Шабла	17
Каварна	26
Балчик	42

Източник: www.imot.bg; www.imoti.net.

Таблица 9: Цени на парцели по Черноморското крайбрежие - Бургас

Местоположение	Цени на парцели в регулация (EUR/кв.м.)	Цени на парцели извън регулация (EUR/кв. м.)
Свети Влас	80-160	45-130
Инцараки	55-100	35-80
Слънчев бряг	70-200	20-180
Несебър	-	20-100
Равда	60-120	15-80
Поморие	45-150	20-80
Бургас	25-200	10-65
Бургас – индустриална зона	17-120	7-65
Бургас- Сарафово	50-60	15-20
Бургас – Крайморие	35-45	25-30
Черноморец	40-50	30-40
Созопол	150-200	70-130
Приморско	60-80	35-50
Царево	60-80	35-50
Ахтопол	40-60	25-35
Синеморец	40-50	20-35
Резово	40-50	20-35

Източник: www.imot.bg; www.imoti.net, Инфомакс Бургас, септември 2005г.

Земеделска земя

Среднопретеглената цена на земеделската земя през 2005 г. е била с около 26% по-висока в сравнение с предходната година, продължавайки възходящото движение на пазара. Поскъпването е регистрирано и в по-динамична среда, след като броят на сделките е нараснал с над 44% спрямо 2004 г. Общият им обем е бил почти колкото нивата от рекордната 2001 г., когато са били прехвърлени близо 595 хиляди декара. Данните са от ежегодното изследване на Системата за агропазарна информация и областните дирекции "Земеделие и гори" към Министерството на земеделието.

Таблица 10: Пазар на земеделска земя за земеделски цели – 2005г.

Област	земеделски земи	земи за неземеделски цели	среднопретеглена цена
Северозападен	115	-	115
Северен централен	126	3 170	190
Североизточен	174	18 848	1 157
Югоизточен	178	71 441	4 212
Южен централен	247	6 457	891
Югозападен	276	32 337	15 336
ОБЩО СТРАНАТА	3А 169	28 499	1 854

Източник: САПИ

Пазарът обаче остава силно диференциран по райони, като търсенето е силно там, където има възможност да се развива ефективно земеделие. Това важи както при продажбите, така и при сделките за отдаване под аренда. Най-ниските цени се наблюдават в района на Северозападна България. Там не са сключвани и сделки с цел промяна на предназначението. Най-високи продажни цени има в Южна и Югозападна България. Там средните нива са 247 и 276 лева за декар, а увеличенията спрямо 2004 г. са съответно 10.27 и 0.73%.

Като цяло тенденцията за активизиране на търсенето и ръст на цените е характерна за цялата страна. Пазарът обаче остава силно диференциран по райони, като търсенето е силно там, където има възможност да се развива ефективно земеделие. Това важи както при продажбите, така и при сделките за отдаване под аренда. Най-ниските цени се наблюдават в района на Северозападна България. Там не са сключвани и сделки с цел промяна на предназначението. Най-високи продажни цени има в Южна и Югозападна България. Там средните нива са 247 и 276 лева за декар, а увеличенията спрямо 2004 г. са съответно 10.27 и 0.73%.

ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

„СИИ Имоти“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да започне дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

Регистрационен документ на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

През следващата финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Плановите на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат инвестирани в секторите „жилищно строителство“ и „земеделски земи“. Причините за избора на сектора „жилищно строителство“ са следните:

- търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- преобладаващия брой строителни компании се занимават с жилищно строителство и конкуренцията между тях е изключително голяма, което ще позволи на „СИИ Имоти“ АДСИЦ да договори възможно най-добри условия с подизпълнители относно изграждането на планираните жилищни сгради.

Причините за избора на сектора „земеделски земи“ са следните:

- секторът все още е подценен в сравнение с останалите и доходността в него може да бъде по-висока от средната;
- инвестициите в земеделски земи ще носят и текущ доход на акционерите под формата на арендни плащания.

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

- във столицата пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

Инвестициите в земеделски земи ще са на територията на цялата страна, като ще се спазват следните изисквания:

- да са от първа до четвърта категория;
- да предлагат възможност за окрупняване на притежаваните имоти, така че те да са годни за механизирани обработки;
- да са придобити на цени около и по-ниски от текущите пазарни цени.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в

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

Повече информация за конкретните проекти, както и оценката на разходите за реализацията им са показани в частта „прогнозна информация“ по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от някой от долуописаните проекти, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери.

Горепосочените проекти се предвижда да бъдат развивани и реализирани успоредно и независимо един от друг. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

Начин на финансиране

"СИИ Имоти" АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 150 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- Второ увеличение на капитала в размер до 2 500 000 лв, което ще се осъществи до края на 2006г.
- Дългово финансиране в размер на до 2 500 000 лв. Конкретния период на използване, начина на разходването му и разходите по обслужването му са описани в частта „Основни предположения“.

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

Година	2006г.	2007г.
	лв.	лв.

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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 12: 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
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

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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 бъде 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 дка.

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%

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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.

ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

Фактори, върху които Съветът на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ може да оказва влияние:

- *Структуриране на инвестиционния портфейл:* При изготвянето на прогнозите за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. Съвета на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атраaktivни инвестиционни възможности да се откаже от някой от описаните по-горе проекти, ако това е в интерес на дружеството и неговите акционери.
- *Оптимизиране на разходите:* Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери „СИИ Имоти“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи.

Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ:

- *Привличане на необходимите за функционирането на Дружеството средства:* Финансовите резултати за разглеждания период се основават на предположението, че „СИИ Имоти“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала и ще успее да привлече необходимото дългово финансиране.
- *Запазване на инвеститорския интерес към недвижимите имоти и запазване на положителния тренд при цените:* Предвижданията са направени при допускането, че инвеститорския интерес към жилищните имоти в големите градове ще остане висок, а цените ще останат стабилни. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.
- *Повишаване на цените на земеделската земя:* Допусканията са направени при условие че цените на удрените земеделски земи ще нарастнат значително през следващите две-три години. Ако това не се случи, вероятно и очакваните приходи и печалба ще са по-ниски.
- *Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел:* Представените финансови прогнози са съобразени с

действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздела прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва 3 лица, включително един независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, "независим" означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

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 информация 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.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжности на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 15.11.2005 г. и на тази дата с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 15.11.2008 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

За последната финансова година, членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на дружеството, в качеството им на физически лица, представители на юридически лица, членове на Съвета на директорите, не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от учредителната емисия на дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на прокуриста и членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

С оглед на разпоредбите на чл.148, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, § 1, т.13 от същия Закон, в Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизираните недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е "Банка ДСК" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Московска" № 19, тел: +359 (2) 93 91 220, факс: +359 (2) 980 64 77, Интернет страница: www.dskbank.bg

"Банка ДСК" ЕАД е вписана в регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 1 от 26.01.1999 г. под парт. № 875, том 16, рег. II, стр. 22 по фирмено дело № 756/1999 г.

"Банка ДСК" ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № Б 03.

По силата на договор за депозитарни услуги от 28.02.2005 г., 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 срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- ✓ приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и води за целта сметки на името на "СИИ Имоти" АДСИЦ (държане на паричните средства и ценните книжа на "СИИ Имоти" АДСИЦ);
- ✓ извършва плащания и операции по нареждане на "СИИ Имоти" АДСИЦ 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 "Банка ДСК" ЕАД за пари и/или ценни книжа;
- ✓ обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на "СИИ Имоти" АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му;
- ✓ съхранява оригиналите на документите за собственост върху притежаваните от "СИИ Имоти" АДСИЦ недвижими имоти.

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; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

Договорът е сключен без определен срок.

Съгласно договора за депозитарни услуги месечната такса за поддържане и управление на депозитарни сметки е 120 лева. Таксата за съхранение на държавни ценни книжа, регистрирани в БНБ е 70 лева, а за ценни книжа, регистрирани в Централен депозитар - 50 лева. Месечната такса за поддръжка на разплащателна сметка в лева е 5 лева, във валута – 3 евро. Таксата за извършване на плащания е съгласно действащата към момента Тарифа на "Банка ДСК" ЕАД.

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение или при настъпване на обстоятелства, при които е налице нормативна забрана или пречка за продължаването му.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на "СИИ Имоти" АДСИЦ и двумесечно от страна на "Банка ДСК" ЕАД. В предизвестията се посочва начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство.

В случай на прекратяване на настоящия договор "Банка ДСК" ЕАД прехвърля активите на "СИИ Имоти" АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок от 5 работни дни от посочване от страна на "СИИ Имоти" АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

"СИИ Имоти" АДСИЦ има сключен договор с обслужващо дружество относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на подобрения), относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност, предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "СИИ Имоти" АДСИЦ, както и извършване на други необходими дейности за нормалното функциониране на Дружеството.

Тези дейности ще се осъществяват от „СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД.

„СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, , бул. " Цариградско шосе " № 135, тел: +359 (2) 817 7072 факс: +359 (2) 817 7071, лице за контакти: Теодора Рашкова от 10:00 до 17:00 ч.

„СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 09.02.2006г., парт. № 101485, том 1359, рег.1, страница 11, по фирмено дело № 257/2006 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175034430.

„СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД е с предмет на дейност: посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, анализ на пазара на недвижими имоти в България, изпълнение на проекти за придобиване, изграждане, подобрение, продажба на лизинг на недвижимо имущество, консултантски услуги, изготвяне на инвестиционни меморандуми, проспекти за публично предлагане на ценни книжа и проекти за бизнес план, както и инвестиционни проекти за финансиране 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 лицензите необходими за функционирането на новопостроените сгради или недвижимо имущество, организиране на дейности, които касаят функционирането на недвижимите имоти, проучване и откриване на 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 възнаграждение, управление, поддръжка и поправки на придобитото недвижимо имущество, да извършва всякаква друга дейност, която не е забранена със закон.

Пряко ангажиран с дейността на "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД, като обслужващо дружество на "СИИ Имоти" АДСИЦ ще бъде изпълнителния директор на компанията Войко Одлазек.

Г-н Одлазек който има дългогодишен опит в бизнеса с имоти. Той работи в региона на Югоизточна Европа повече от 4 години. Има опит като председател на Съвета на директорите на инвестиционния посредник "СИИ Секюритиз" АД (CEE Securities JSC). Той е инвестиционен консултант и експерт по маркетинга на финансови дружества. Повече от две години отговаря и за леко- и среднотоварните камиони в "ИВЕКО" АД, Торино (IVECO

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

S.p.A. Turin) като представител на стопанска единица за словенския и хърватския пазар. Г-н Войко Одлазек има опит в частните инвестиции в ценни книжа. Той е изпълнителен директор на Консилиум Инвестмънт, САЩ която има инвестиции в недвижима собственост в България.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от април 2006 г., "СИИ Имоти" АДСИЦ възлага, а „СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД 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 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: Министерство на финансите, Комисия за финансов надзор, Национален статистически институт, Национална агенция по приходите, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса.

Възнаграждението на "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД 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.

Възнаграждението на обслужващото дружество за останалите дейности, предмет на договора е в размер на 4 /четири/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно, или 0.33 % /нула тридесет и три на сто/ от средната стойност на активите за съответния месец.

"СИИ Имоти" АДСИЦ дължи на "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството преди облагането ѝ с данъци.

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 никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още десет години.

Договора се прекратява с изтичане на предвиденият в него срок; по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на договора от изправната страна, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "СИИ Имоти" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД като обслужващо дружество.

В рамките на своите правомощия и задължения по посочения договор "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД, е превъзложило част от дейностите си на подизпълнители - специализирано дружество от сектора на търговията с недвижими имоти и дружество, специализирано в предоставянето на счетоводни услуги.

"СИИ Имоти Мениджмънт" ООД е ангажирало:

✓ **"Манхатън Груп" ЕООД**, относно дейностите по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "СИИ Имоти" АДСИЦ, извършването на строежи и подобрения в тях, както и воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

✓ **"ААТ-3" ООД**, относно дейността по предоставяне на счетоводни услуги на "СИИ Имоти" АДСИЦ.

"Манхатън Груп" ЕООД (Manhattan Group Ltd) е регистрирано на 30.09.2002 г. в Софийски градски съд по ф.д. № 8616/2002, с адрес на управление: бул. „Ф. Ж. Кюри“ №5, бл. 89, вх.Б.

Основната дейност на дружеството включва проектиране, строителство и преустройство на жилищни и административни сгради, офиси и хотели в престижни райони, строителство и наем на търговски помещения, хотели и туристически услуги.

За краткия 3-годишен период от учредяването си, дружеството развива огромна инвестиционна дейност, изразена в придобиването на недвижими имоти в престижни квартали на столицата – „Изток“, „Дианабад“, „Манастирски ливади“, и в близост до курорта „Боровец“.

Дружеството се управлява и преставалява от Рони Ахрак. Организационната структура на "Манхатън Груп" ЕООД, включва: Инженерен отдел, Финансов и счетоводен отдел, Административен отдел.

Възнаграждението на "Манхатън Груп" ЕООД за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти в размер на 2.00 % от стойността на имота. Възнаграждението за останалите дейности, съгласно договора със "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

"ААТ - 3" ООД е вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 2288/2004г., със седалище и адрес на управление в гр. София, р-н Триадица, ул. "Добри Христов" № 3, ет. 2, ап. 5, адреси на офиси: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 53 и бул. „Алея Яворов“, блок 2, ап. 4, тел.: + 359 (2) 943 43 65, факс: + 359 (2) 846 21 61; e-mail: office@aat-bg.com

Основната сфера на дейност на дружеството, е: данъчен одит, организиране и счетоводно отчитане, както и съставяне и заверка на годишни, междинни и други

финансови отчети, съгласно закона за счетоводството, оценка на машини, съоръжения и оборудване, оценка на цели предприятия.

Екипът на "ААТ – 3" ООД, включва: *Ирина Серафимова* - старши управляващ съдружник, има над 15-годишен професионален опит като данъчен експерт в Главно управление на данъчна администрация на Република България, дирекция «Големи данъкоплатци». Работата ѝ в ААТ е предшествана от 2-годишен опит като мениджър по данъчни въпроси в една от петте най-големи одиторски компании. Има специализация в Германия и сертификат за проведено обучение, издаден от Министерство на финансите на САЩ. *Антония Саканова* - старши управляващ съдружник, става част от екипа на ААТ веднага след като напуска една от петте най-големи одиторски компании, където работи като старши специалист/одитор през последните пет години. *Михаил Петров* - съдружник, има шест години опит като финансов директор в "Соравия България" (Soravia Bulgaria), която е сред водещите инвеститори и проектантски фирми в областта на недвижимите имоти в страната.

Съгласно сключеният договор "ААТ-3" ООД се задължава да води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на "СИИ Имоти" АДСИЦ и да предоставя на финансови консултации във връзка с дейността на "СИИ Имоти" АДСИЦ и действащата нормативна уредба.

"СИИ Имоти Мениджмънт" ООД заплаща на "ААТ-3" ООД месечно възнаграждение в размер на 500 /петстотин/ лева за първите четири месеца сключването на договора. След първите четири месеца цената на услугата подлежи на преговаряне, в съответствие с развитието на дейността на "СИИ Имоти" АДСИЦ.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Първа финансова брокерска къща" ООД, с адрес на офис: гр. София, ул. "Енос" № 2, ет. 4-5. "Първа финансова брокерска къща" ООД е водещ инвестиционен посредник на българския капиталов пазар с опит в публичното и частно пласиране на корпоративни ценни книжа.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и ИП "Първа финансова брокерска къща" ООД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на първоначалното увеличение на капитала /поемател на емисия/ и свързаните с това действия по регистриране на ценните книжа издадени от дружеството за търговия на "Българска Фондова Борса" АД.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

До този момент Дружеството не е придобило недвижими имоти, включително все още не е конкретизирало своя интерес към определен недвижим имот за придобиване. Поради ранния организационен стадий, в който се намира дейността на "СИИ Имоти" АДСИЦ, то още не е избрало експертите (оценителите), които съгласно закона следва да оценяват недвижимите му имоти.

Одитор на "СИИ Имоти" АДСИЦ, заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2005г., е: *Пламен Ангелов Спасов*, диплом № 444/1998. Пламен Ангелов Спасов е избран за регистриран одитор на дружеството с право да завери документите по годишното счетоводно приключване за финансовата 2005 г., на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 15.11.2005г

Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "СИИ Имоти" АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "СИИ Имоти" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, 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;

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

- ✓ **"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.

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към настоящия момент няма лица, които да упражняват контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

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 окажат 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".

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "СИИ Имоти" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

Дамян Менцей – Изпълнителен директор на "СИИ Имоти" АДСИЦ, притежава пряко повече от 25% от гласовете в общото събрание на следните дружества:

А Оптика д.о.о., Конгресни Трг №3, 1000 Любляна, Словения;
Местна Оптика д.о.о., Конгресни Трг №3, 1000 Любляна, Словения;
Фин-Си д.о.о., Долениска Цеста №48, 1000 Любляна, Словения;
СИИ Асетс Мениджмънт Лтд, 19 Катлийн Роуд, Лондон, Великобритания.

Маргарита Атанасова Генчева – Председател на Съвета на директорите на "СИИ Имоти" АДСИЦ, притежава пряко:

„ЛДС“ ООД, ф.д. №13683/1997г. на СГС - 33.33% от гласовете в Общото събрание;

Горан Креачич не притежава участия в дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Дамян Менцей участва в управителни и контролни органи на следните дружества:

"СИИ Гроут", Люксембург (CEE Growth SICAR)- член на Съвета на Директорите на СЕЕ Местна Оптика д.о.о., Любляна, Словения - член на Надзорния съвет;

Изпълнителен директор е на:

"П&С СИИ Адвайзъри" Лтд. (P&S CEE Advisory Ltd), гр. София, бул. "Цариградски шосе" № 135;

"П&С СИИ Адвайзъри" Лтд. (P&S CEE Advisory Ltd), Букурещ, Румъния;

Фин-Си д.о.о., Любляна, Словения;

Маргарита Атанасова Генчева е член на Управителния съвет и Изпълнителен директор на „Банка ЗАПАД-ИЗТОК“ АД;

Горан Креачич не е член на управителен или контролен орган или прокурист на друго дружество.

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "СИИ Имоти" АДСИЦ или го контролират.

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

„**Банка ЗАПАД-ИЗТОК**“ АД, притежава:

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

„УЕБ Сървисис“ ЕООД – 100.00 %, фирмено дело № 9019/2005 на СГС, гр. София;

„СИИ Асетс Мениджмънт“ Лтд, притежава над 25% от гласовете в общото събрание на следните дружества:

“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).

“Ем Ауто” АД не притежава участия в други дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват.

Акционерите, притежаващи пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, не участват в управителни или контролни органи на юридически лица.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените с този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

За информация относно консултанта ИП “СИИ Секюритиз” АД, виж “Сделки със свързани лица” на стр. 40 и сл. от Регистрационния документ.

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, 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 начисляването на разходите.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Възнагражденията на всички членове на съвета на директорите, взети в тяхната съвкупност не могат да надхвърлят 0,10 % от активите по баланса на Дружеството ако стойността на активите е до 10,000,000 (десет милиона) лева включително, и не може да надхвърля 0.07 % от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над 10,000,000 (десет милиона) лева., към 31.12. (тридесет и първи декември) на годината, предхождаща годината на провеждане на общото събрание на акционерите, което е определило точния размер на възнаграждението на членовете на съвета на директорите до следващото годишно общо събрание .

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение за дейността си през 2005г.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ

Съгласна Устава на Дружеството размерът на възнаграждението на обслужващото/ите дружество/а следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Възнагражденията, изплатени на всички обслужващи дружества, взети заедно, в рамките на една година не могат да надхвърлят 7 % (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите, ако стойността на активите е до 10,000,000 (десет милиона) лева включително, и не може да надхвърля 5 % (пет процента) от стойността на активите по баланса ако стойността на активите е над 10,000,000 (десет милиона) лева. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Възнаграждението на обслужващото дружество "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД 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.

За останалите дейности, предмет на договора възнаграждението е в размер на 4 /четири/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно, или 0.33 % /нула тридесет и три на сто/ от средната стойност на активите за съответния месец.

"СИИ Имоти" АДСИЦ дължи на "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД, допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството преди облагането ѝ с данъци.

Ангажираният от "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД подизпълнител "Манхатън Груп" ЕООД ще получава възнаграждение за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти в размер на 2.00 % от стойността на имота. Възнаграждението за останалите дейности, съгласно договора със "СИИ Имоти Мениджмънт" ООД се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

"СИИ Имоти Мениджмънт" ООД заплаща на ангажираният с воденето на счетоводната и друга отчетност подизпълнител, "ААТ-3" ООД месечно възнаграждение в размер на 500 /петстотин/ лева за първите четири месеца сключването на договора. След първите четири месеца цената на услугата подлежи на преговаряне, в съответствие с развитието на дейността на "СИИ Имоти" АДСИЦ.

ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

1. Такса на регистрация – 1145 лева;
2. Регистрация на емисия в Централен Депозитар АД - 740 лева;
3. Присвояване на ISIN код - 56 лева;
4. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3600 лева;
5. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева;
6. Разходи за правни и консултантски услуги – 7000 лева;

Разходите по т.4. и 5. са платени през месец април 2006год. и не са включени във финансовите отчети към 31 март 2006 год.

Като се има предвид, че "СИИ Имоти" АДСИЦ е учредено в края на 2005 г. и още не е придобило имоти и ще стартира активно дейността си след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, изплатените към датата на Регистрационния документ разходи са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Регистрационен документ на "СИИ Имоти" АДСИЦ

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 продажби зад граници

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

Информация за съдебни, административни или арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

"СИИ Имоти" АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

"СИИ Имоти" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивиденди се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал.1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

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.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, си извършва с регистрация в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: допълнителен и гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените

акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

Право на глас

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията та чл.223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл.223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД

14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство не по-малко от 80% (осемдесет процента) от представения капитал.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не 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 еднакво с законоустановеното в ТЗ.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

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.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на 194, ал.4 и

196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено за неопределен 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.

Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на Общо събрание на Дружеството ще бъде публикувана във вестник "Пари".

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа 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.

Изготвили Регистрационния документ:

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 Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

Дамян Менцей
Изпълнителен директор
на "СИИ Имоти" АДСИЦ

Войко Одлазек
Изпълнителен директор
на "СИИ Секюритиз" АД

