Годишен доклад за дейността
Годишен финансов отчет
Доклад на независимия одитор

СИИ ИМОТИ АДСИЦ

31 декември 2022 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	**2**
Доклад на независимия одитор	**37**
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**44**
Отчет за финансовото състояние	**45**
Отчет за промените в собствения капитал	**46**
Отчет за паричните потоци	**47**
Пояснения към годишния финансов отчет	**48**
Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията	**71**
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа	**77**
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа	**79**
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа	**80**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

“СИИ ИМОТИ” АДСИЦ

2022 г.

Настоящият доклад за дейността на „СИИ Имоти” АДСИЦ за финансовата 2022 г. (наричан по-нататък „Доклада”) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти” АДСИЦ, в съответствие с разпоредбите на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Предметът на дейност на „СИИ Имоти” АДСИЦ, съгласно неговия устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти” АДСИЦ предвиждат:

- Да предостави възможност на акционерите си 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 стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Настъпилите през 2022г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството е счело, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на „СИИ Имоти” АДСИЦ са разкрити пред регулирания пазар на финансови инструменти и инвестиционната общност по предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му начини.

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

Обща информация за Дружеството

„СИИ Имоти” АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад, седалище и адрес на управление на Дружеството е: в гр. София, ул. Апостол Карамитев 16 Дружеството няма регистрирани клонове.

„СИИ Имоти” АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД.

С оглед предмета на дейност на „СИИ Имоти” АДСИЦ, Дружеството следва да формира приходи главно посредством: емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Структура на капитала

Лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5% от гласовете в Общото събрание на „СИИ Имоти” АДСИЦ към 31.12.2022 г. са:

„Загора Фининвест” АД, ЕИК 123017547 със седалище гр. Стара Загора бул. „Руски” № 26, притежаващо пряко 362 800 бр. акции или 55.82% от капитала и правата на глас в ОСА на Дружеството.

Вид и клас на предлаганите ценни книжа

Към 31.12.2022 г. Дружеството е с регистриран капитал от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в размер на 650 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърлими акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани за търговия на „БФБ - София” АД.

Всички издадени от „СИИ Имоти” АДСИЦ акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Към момента редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите, като ограничения за притежаването на акции или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

На 18 Декември 2018 г. Съветът на директорите на „СИИ ИМОТИ” АДСИЦ взе решение за издаване на емисия безналични, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации. Размер на облигационната емисия е 20 000 000 лева (двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка. Облигационната емисия е регистрирана с ISIN BG2100017180. Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 20.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 20.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 20.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 г.

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Сии Имоти” АДСИЦ по предмета на дейност на дружеството.

От 15.06.2019г. емисията обезпечени облигации издадени от „Сии Имоти” АДСИЦ е допусната за търговия на БФБ.

Управление на дружеството

„СИИ Имоти" АДСИЦ е с едностепенна система на управление. През изтеклата календарна година общо събрание на акционерите поднови мандата на съвета на директорите с нови 5 години. Членове на Съвета на директорите са Светослав Иванов Дечев, Даниел Мирчев Мирчеви Мая Мирославова Огнянова.

„СИИ Имоти" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Преглед на дейността и състоянието на „СИИ Имоти" АДСИЦ

Предметът на дейност на „СИИ Имоти" АДСИЦ, съгласно неговия устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти" АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за осъществяване на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и Устав. Приоритет за „СИИ Имоти" АДСИЦ е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал и при съблюдаване на по-долу посочените ограничения.

По отношение на дейността на „СИИ Имоти" АДСИЦ са установени и следните законови ограничения:

- Дружеството е освободено от корпоративен данък;
- Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- Дружеството то не може да променя предмета си на дейност;
- Дружеството не може да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
- Дружеството не може да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
- Дружеството не може да получава заеми, освен:

• като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

• по банкови кредити с целево предназначение за придобиване на активите за секюритизация;

• по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество.

Към 31.12.2022 г. „СИИ Имоти" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Важни събития за „СИИ Имоти" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

Първо тримесечие на 2022 г.

На 10 Март 2022 г. СИИ Имоти АДСИЦ на извънредно общо събрание на акционерите прие промени Устава си и Правила за управление на рисковете си. Промените са предприе поради привеждането в съответствие с новоприетия закон за дружествата със специална инвестиционна цел. Не са настъпили други важни събития, свързани с дейността през разглежданото тримесечие.

Второ тримесечие на 2022 г

За 28.06.2022 г. бе свикано годишно общо събрание на акционерите. Поради административни и нормативни неточности, Общото събрание не бе проведено, както на 28.06.2022, така и на 12.07.2022 г. Съвета на директорите свиква ново Общо събрание на акционерите за 29.08.2022.

Трето тримесечие на 2022 г

На 29.08.2022 г. бе проведено извънредно общо събрание на акционерите поради отлагане на редовното годишно общо събрание. Общото събрание взе решение да удължи с 5 години мандата на Съвета на директорите.

Четвърто тримесечие на 2022 г

През четвъртото тримесечие на 2022 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти" АДСИЦ.

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

Продължаващата до месец април 2022г. пандемия от COVID-19 (Коронавирус) пандемия, както и започналия на 24.02.2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна и наложените във връзка с него икономически санкции на Руската Федерация продължава да оказват известно влияние на икономическата среда в България, Европа и света.

На база оценка на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството счита, че ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност. Дружеството продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, в изпълнение на обичайния си процес, като са взети всички предпазни мерки за ограничаване на разпространението на COVID-19 с внимание към всички служители. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите, породени от конфликта между Украйна и Русия и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

Влияние на важните събития за „СИИ Имоти" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „СИИ Имоти" АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Общо активите на дружеството са в размер на 21 346 хил. лв. Собственият капитал е 1 779 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството (натрупана печалба) към 31.12.2022 г., е в размер на 473 хил. лв.

Информация за съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

Предоставеният аванс към 31.12.2022 г. е за покупка на дялове от дружество съгласно предварителен договор за покупко – продажба както следва:

- Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е до 31.03.2023 г. Предоставеният от Дружеството аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойки върху предоставения аванс в общ размер на 3 150 хил. лв.

Другите вземания към 31.12.2022 г. в размер на 6 706 хил. лв. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и неустойки както следва:

- Вземане в размер на 2 612 хил. лв., представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Горепосоченият договор е прекратен на 01.07.2022 г.. Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойка върху предоставения аванс в размер на 302 хил. лв. Срокът на договора е 31.12.2022 г.

- Вземане в размер на 2 666 хил. лв., представляващо невъзстановена част от преведен аванс по прекратен предварителен договор за покупко – продажба дялове в дружество с основен предмет на дейност сделки с недвижими имот от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Предварителният договор е прекратен на 29.12.2019 г. Към 31.12.2022 г. за срока на договора са начислени лихви в размер на 312 хил. лв. и неустойки общо в размер на 1 616 хил. лв.

- Вземане в размер на 803 хил. лв. представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Горепосоченият договор е

прекратен на 18.10.2019 г. Към 31.12.2022 г. са начислени неустойки общо в размер на 210 хил. лв. Срокът на договора е 19.10.2023 г.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол. През периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. „СИИ Имоти" АДСИЦ средства от съответните сделки са надлежно описани в точка 21 от поясненията на годишния финансов отчет.

Дружеството планира да се възползва от действието на следните фактори върху пазара на недвижими имоти:

Ръст на недвижимите имоти може да се очаква от действието на няколко фактора:

- **Чувствително намаляване на банковите лихви по кредитите, което увеличава съвкупното търсене на имоти;**
- **Липсата на качествени проекти през годината на кризата, което ограничава предлагането;**

Оптимизирането на оперативния доход и придобиването на ключови активи ще даде възможност на дружеството да:

- **Увеличи размера на потенциалния дивидент, подлежащ на разпределение сред акционерите;**
- **Даде достатъчно свобода на дружеството, за да може свободно да обслужва лихвените си задължения;**
- **Горното от своя страна би дало допълнителна възможност на Дружеството да изчака появата на добри пазарни условия, при които да реализира своите активи. „СИИ Имоти" АДСИЦ внимателно изготвя своите бизнес планове, за да обезпечи нормалното си функциониране дори и през периоди на застой на пазара на недвижими имоти или на кредитните пазари.**

Дружеството прилага политика на активно управление на портфейла, като непрекъснато анализира пазара на недвижими имоти и съответните подсектори, в които оперира, вкл. и условията на хотелския бизнес. Съгласно законовите ограничения:

- **Дружеството не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор;**
- **Дружеството може да инвестира свободните си парични средства в банкови депозити или ценни книжа, които са издадени или гарантирани от държавата с цел оптимизиране на доходите.**

Основни рискове, пред които са изправени акционерите на Дружеството:

Акционерите на „СИИ Имоти" АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

а) Ценови риск

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции във финансови инструменти и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове финансови инструменти и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми

на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите във финансови инструменти, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

б) Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с наличието на значителен обем свободни акции в миноритарни акционери.

в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите във финансови инструменти

Капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от финансови инструменти в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

г) Инфлационен риск и загуба на стойност

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите във финансови инструменти. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

„СИИ Имоти" АДСИЦ е изложено на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за дейността, с която то ще се занимава (инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Специфични рискове, свързани с дейността на „СИИ Имоти" АДСИЦ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „СИИ Имоти" АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

а) Конкурентна среда

Поради тенденцията за увеличаване на броя на лицензираните дружества със специална инвестиционна цел и засилването на конкуренцията в страната е възможно

„СИИ Имоти” АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

б) Ценови риск и инфлационен риск

Съществува риск цените на недвижимите имоти да се променят и цените на придобитите имоти от „СИИ Имоти” АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „СИИ Имоти” АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най - общо могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си „СИИ Имоти” АДСИЦ ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

г) Политически риск

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понасят загуби.

д) Валутен риск

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки “евро/лев”, “щатски долар/лев” и т.н. В резултат на това покупателната способност на

българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „СИИ Имоти" АДСИЦ при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната.

е) Други рискове

В дейността си „СИИ Имоти" АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

Общи (систематични) рискове

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„СИИ Имоти" АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика.

Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната. Въвеждането на Валутен борд през 1997 г., с фиксиране на българския лев към еврото, предопределят запазване на икономическата стабилност в средносрочен план и плавно интегриране на страната ни в Европейската икономическа общност.

Систематизирана финансова информация

АКТИВИ

Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2022 г. са в размер на 2 810 хил. лв. Структурата на нетекущите активи е следната:

Инвестиционни имоти: 2 587 хил. лв.

Други нетекущи вземания: 223 хил. лв.

Текущи активи

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2022 г. са в размер на 18 536 хил. лв. Структурата на текущите активи е следната:

Търговски и други вземания: 18 513 хил. лв.

Пари и парични еквиваленти: 23 хил. лв.

Общо активи – 21 346 хил. лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собствен капитал

Собствения капитал на Дружеството към 31.12.2022 г. е в размер на 1 779 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:
Основен капитал : 650 хил. лв.
Резерви: 172 хил. лв.
Натрупан финансов резултат: 957 хил. лв.

Дружеството приключва финансовата 2022 г. с Печалба в размер на 473 хил. лв.

Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2022 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер. През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи за управление на „СИИ Имоти" АДСИЦ.

Прогнозни парични потоци

Основни допускания на прогнозния план:

- **Не се предвижда ръст в техните цени през 2023 г.;**
- **Не са предвидени и приходи от наем от направените нови инвестиции от придобивания на недвижими имоти с цел запазване на консервативния характер на прогнозните парични постъпления;**
- **Заложените разходи за лихви са по-високи в сравнение с банковите извлечения с цел застраховане срещу евентуални повишения на лихвите в бъдеще;**
- **Дружеството е заложило разходи за МДТ за всичките си имоти, съобразено с темпа им на придобиване и реализиране;**
- **Част от финансовият ресурс, който остава в дружеството след обслужване на задълженията си е предвиден за реинвестиране в нови активи, които да бъдат управлявани или реализирани с печалба;**
- **Фондът планира да продължава да инвестира в придобиване на инвестиционни имоти с цел възползване от благоприятните пазарни движения, както и увеличаване на приходите от наеми.**

Основното направление, в което емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2023 г.

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти" АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за осъществяване на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2023 г. Съветът на директорите на Дружеството ще се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти благодарение на емитираната емисия облигации.

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- придобиване на инвестиционни имоти, включително чрез придобиване на дялове на специализирано дружество с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите.

- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

Инвестиционната стратегия на „СИИ Имоти" АДСИЦ е подчинена на стремежа за реализиране на основните си цели – максимизиране на доходността за акционерите на фонда, увеличаване на портфейла от качествени активи, професионално управление с цел постигане на комбинация от положителен оперативен доход и печалба от продажба на активи при цени, по-високи от цените на придобиване. Дружеството планира да постигне диверсификация на портфейла си с активи, което би допринесло за намаляване на бизнес риска. По тази причина то не смята да се фокусира към конкретен клас активи от сектора на недвижимите имоти. Към определени моменти, в зависимост от наличието на интересни предложения или пазарни условия, „СИИ Имоти" АДСИЦ може да управлява портфейл, състоящ се само от активи, носещи регулярен доход или предимно от такива, които ще държа с цел последваща разпродажба. Дружеството няма да се ограничава в придобиването на имоти в определен географски район на страната.

„СИИ Имоти" АДСИЦ планира да провежда активна инвестиционна стратегия и да се възползва от пазарните условия, даващи възможност за придобиване на имоти на цени, по-ниски от справедливите им като резултат от продължаващите високи нива на необслужвани банкови кредити. Това подтиква банките да предприемат продажба на придобити активи и често предложените цени са по-ниски от пазарните.

Научноизследователска и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност „СИИ Имоти" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

През 2023 г. ръководството счита текущата ситуация с Руско-Украинския конфликт за некоригиращо събитие. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството. Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние върху дейността на Дружеството.

Не са настъпили други събития след края на отчетния период на Дружеството които следва да бъдат оповестени.

Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината акции, издадени от Дружеството, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:

През 2022 г. „СИИ Имоти" АДСИЦ не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:

Към 31.12.2022 г. Дружеството не притежава собствени акции.

3. Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите:

През 2018 г. Съветът на директорите изготви Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, през 2020 г. същата беше актуализирана, като бе приета от Общото събрание на акционерите проведено на 29 септември 2020 г. До настоящия момент, дружеството спазва изготвената политика.

4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството

През 2022г., членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ не са придобивали акции и облигации емитирани от Дружеството.

5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции и облигации емитирани от „СИИ Имоти" АДСИЦ на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Светослав Иванов Дечев	„Загора Фининвест" АД, ЕИК 123017547	Непряко, като представител на „Загора Фининвест" АД ЕИК 123017547	„Загора Фининвест" АД ЕИК 123017547 „Болкан Пропърти Истейтс" ЕООД, ЕИК 204555300

Мая Мирославова Огнянова	Не притежава участие	Не притежава участие	Не упражнява контрол
Даниел Мирчев Мирчев	„Данпекс" ООД ЕИК: 200355195 "Уелфеър Инвестмънтс" АД ЕИК 206347458 „Загора Фининвест" АД, ЕИК 123017547	Непряко, като член на СД на „Загора Фининвест" АД ЕИК 123017547 и съдружник и управител на „Данпекс" ООД ЕИК: 200355195	„Данпекс" ООД ЕИК: 200355195 "Уелфеър Инвестмънтс" АД ЕИК 206347458 „Загора Фининвест" АД, ЕИК 123017547

7. Сключени през 2022 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2022 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на „СИИ Имоти" АДСИЦ или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Ръководството на „СИИ Имоти" АДСИЦ очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, „СИИ Имоти" АДСИЦ може да увеличи ликвидните парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за Дружеството ще зависи, както от конюнктурата на капиталовия пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството носи отговорност за прилагането на изискванията на Регламента на ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Информация относно общите европейски приоритети при финансовото отчитане

Общите приоритети по отношение на финансовите отчети

1. **Въпроси, свързани с климата:**

- **Съответствие между финансовите отчети, изготвени по общата рамка за финансово отчитане МСФО, и нефинансовата информация**

„СИИ Имоти" АДСИЦ разглежда нефинансовата информация относно климата в контекста на полезния живот на активите си. Предвид спецификата на дружеството, неговите основни активи са земи и сгради, който по своята същност имат дълъг експлоатационен капацитет, като при своевременна поддръжка на сградите експлоатационният срок се увеличава. В този контекст, отпечатъкът върху природата от дейността на дружеството е минимален.

- **Обезценка на нефинансови активи**

Оценката на активите на „СИИ Имоти" АДСИЦ, се извършва ежегодно от специализирани и сертифицирани дружества, което гарантира адекватна и обективна оценка спрямо пазарните условия.

- **Провизии, условни задължения и условни активи**

През текущия и предходния период, не са възникнали условни активи или пасиви за Дружеството.

- **Споразумения за изкупуване на енергия**

Дружеството не е сключвало договори и споразумения за изкупуване на енергия.

2. **Преки финансови последици от руската инвазия в Украйна:**

- **Представяне на въздействията на руската инвазия във финансовите отчети**

Започналия на 24.02.2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна и наложените във връзка с него икономически санкции на Руската Федерация оказват негативно влияние върху цената на енергоносителите, които на свой ред влияят върху икономическата среда в България и Европа. „СИИ Имоти" АДСИЦ продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, без да бъде повлияно икономически от конфликта. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие от конфликта върху дружеството.

- **Загуба на контрол, съвместен контрол или способност за упражняване на значително влияние**

През цялата 2022 г., мажоритарен акционер на „СИИ Имоти” АДСИЦ с 55,82 % е „Загора Фининвест“ АД.

- **Преустановени дейности, нетекущи активи, държани за продажба**

През годината, както и след края на отчетния период, активите и бизнес отношенията на дружеството са изградени само на територията на България. В тази връзка дружеството не понася тежест от прекратяване на взаимоотношения с Русия и Беларус.

- **Обезценка на нефинансови активи**

Активите на дружеството са земи и сгради, чиято цена не е пряко или косвено свързана с доставката и потреблението на енергоносители.

3. Макроикономическа среда :

- **Обезценка на нефинансови активи**

Дружеството може да бъде повлияно от повишение на лихвените проценти засягащи кредитните му експозиции. Кредитната линия на „СИИ Имоти” АДСИЦ изтича на 20.01.2024 г. Предвид краткия срок до пълното покриване на кредита, оценката на дружеството за повишението на лихвите е, че ще окаже минимален ефект върху финансите. На свой ред, облигационната емисия е с фиксиран лихвен процент, което защитава дружеството от неблагоприятно повишаване на лихвените нива.

- **Доходи на наети лица**

Доходите на служителите в Сии Имоти АДСИЦ не са обвързани с инфлационните процеси в дружеството, възнагражденията се определят от професионализма и качествата на наетите служители.

- **Приходи от договори с клиенти**

Информацията за приходи на дружеството от договори с клиенти е представена в точка 11 от поясненията към годишния финансов отчет на „СИИ Имоти” АДСИЦ.

- **Финансови инструменти**

Дружеството съгласно специфичната си юридическа форма, няма правната възможност, да извършва сделки с финансови инструменти.

Общите приоритети, свързани с нефинансовата информация

1. Въпроси, свързани с климата

- **Стратегии, показатели и цели**

Основният предмет на дейност, както и съпътстващите дейности на дружеството не са свързани със замърсяване на околната среда и отделяне на парникови газове, поради което дружеството не предвижда конкретни действия, които да повлияят върху околната среда.

- **<u>съществени въздействия, рискове и възможности и свързаност с финансовото отчитане</u>**

Климатичните промени рефлектират индиректно върху „СИИ Имоти" АДСИЦ, като стимулират производството на по ефективни и енергийно независими сгради, които на свой ред намаляват въглеродния отпечатък върху земята. Към момента дружеството не е повлияно от директни икономически стимули, целящи промените в климата.

2. Оповестявания във връзка с член 8 от Регламента за таксономията.

Дружеството ще изпълни в пълна степен своите задължения, за таксономично отбелязване на финансовите данни в годишният си одитиран отчет към 31.12.2024 г. Използваната система за таксономично отбелязване ще позволява на дружеството, да маркира специфична за дейността си информация, съгласно изискванията.

3. Обхват на докладване и качество на данните:

- **<u>Обхват на нефинансовото отчитане на емитента</u>**

„СИИ Имоти" АДСИЦ разкрива информация за контрагенти, с които е в икономически взаимоотношения, до степен максимална финансова прозрачност.

- **<u>Надеждност на данните, използвани за нефинансовото отчитане</u>**

Сии Имоти АДСИЦ е предприело стратегия за коректно и навременно разпространяване на информация към заинтересованите лица. В тази връзка, както финансовите, така и нефинансовите данни разпространявани от дружеството са максимално точни и обективни. Достоверността на разпространяваните данни се проверява от вътрешни и външни одитори.

Допълнителна информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

„СИИ Имоти" АДСИЦ не реализира приходи от продажби на стоки, продукти или услуги, през отчетната година.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Според спецификата на дейността на дружеството „СИИ Имоти" АДСИЦ, няма доставчици на материали.

През 2022 г. няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

3. Информация за сключени съществени сделки.

Предоставеният аванс към 31.12.2022 г. е за покупка на дялове от дружество съгласно предварителен договор за покупко – продажба както следва:

- Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е до 31.03.2023 г. Предоставеният от Дружеството аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойки върху предоставения аванс в общ размер на 3 150 хил. лв.

Другите вземания към 31.12.2022 г. в размер на 6 706 хил. лв. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и неустойки както следва:

- Вземане в размер на 2 612 хил. лв., представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата

им. Горепосоченият договор е прекратен на 01.07.2022 г.. Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойка върху предоставения аванс в размер на 302 хил. лв. Срокът на договора е 31.12.2022 г.

- Вземане в размер на 2 666 хил. лв., представляващо невъзстановена част от преведен аванс по прекратен предварителен договор за покупко – продажба дялове в дружество с основен предмет на дейност сделки с недвижими имот от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Предварителният договор е прекратен на 29.12.2019 г. Към 31.12.2022 г. за срока на договора са начислени лихви в размер на 312 хил. лв. и неустойки общо в размер на 1 616 хил. лв.

- Вземане в размер на 803 хил. лв. представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Горепосоченият договор е прекратен на 18.10.2019 г. Към 31.12.2022 г. са начислени неустойки общо в размер на 210 хил. лв. Срокът на договора е 19.10.2023 г.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол. През периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. „СИИ Имоти" АДСИЦ представя, съответните сделки надлежно описани в точка 21 от поясненията на годишния финансов отчет.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2022 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

През 2022 г. „СИИ Имоти" АДСИЦ не е извършвало инвестиции в страната и чужбина относно ценни книжа, финансови инструменти и нематериални активи.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

СИИ Имоти" АДСИЦ, е сключило облигационен заем, при следните условия:

Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени

Размер на облигационния заем: 20 000 000 /двадесет милиона/ лева

Брой на облигациите: 20 000 /двадесет хиляди /

Номинална стойност на една облигация: 1 000 / хиляда / лева

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 / хиляда / лева

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период

Дата, от която тече срока до падежа: 20.12.2018 г.

Лихва: 4.50 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода / реален брой дни в годината (act/act)

Период на лихвено плащане: 2 пъти годишно - на всеки 6 (шест) месеца

Период на главнично плащане: 2 пъти годишно - на всеки 6 (шест) месеца, след края на втората година.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

СИИ Имоти АДСИЦ е специализирано дружество попадащо под регулация на ЗДСИЦДС и в тази връзка няма право да предоставя заеми.

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

През разглеждания отчетен период, „СИИ Имоти" АДСИЦ не е емитирало нови ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

„СИИ Имоти" АДСИЦ посреща своите задължения без затруднения. При необходимост Дружеството би могло да привлече финансиране чрез кредит, както и да привлече допълнителен собствен капитал.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционните цели на „СИИ Имоти" АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденти на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност „СИИ Имоти" АДСИЦ използва собствен капитал, който към 31.12.2022 г. е в размер на 1 779 хил. лв.

Ръководството на Дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „СИИ Имоти" АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството, чрез

- придобиване на инвестиционни имоти, включително чрез придобиване на дялове на специализирано дружество с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите.
- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

„СИИ Имоти" АДСИЦ прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите на дружеството, те са както следва:

- **Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор и член на СД**
- **Даниел Мирчев Мирчев – Член на СД**
- **Мая Мирославова Огнянова – Член на СД**

През изтеклата календарна година общо събрание на акционерите поднови мандата на съвета на директорите с нови 5 години.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:
а) получени суми и непарични възнаграждения;
б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2022 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на управителните органи на дружеството са както следва:
Членовете на СД са получили следните брутни годишни възнаграждения:

- Светослав Иванов Дечев – 19 200,00 лв.
- Даниел Мирчев Мирчев – 7 200,00 лв.
- Мая Мирославова Огнянова – 7 200,00 лв.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2022г., членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни такива договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ е Вилизар Богданов, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Апостол Карамитев" № 16

Информация по Приложение № 3 към чл. 10, т.2 от Наредба №2 на КФН „СИИ Имоти" АДСИЦ

1. Информация за ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2022 г. „СИИ Имоти" АДСИЦ е с регистриран капитал в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в 650 000 броя обикновени, поименни, безналични, неделими акции с номинална стойност 1 (един) лев, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен дял, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

Емисията акции, издадена от Дружеството е изцяло регистрирана за търговия на "БФБ - София" АД.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на „СИИ Имоти" АДСИЦ към 31.12.2022 г. са:

Акционер	Брой акции към 31.12.2022 г.	Процент(%) от капитала
Загора Фининвест АД	362 800	55,82

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права:

„СИИ Имоти" АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са известни такива споразумения.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона:

„СИИ Имоти" АДСИЦ няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА СИИ ИМОТИ АДСИЦ съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност:

а) Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от комисията, или
б) друг кодекс за корпоративно управление;
в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б":

„СИИ Имоти" АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от комисията и не прилага допълнителни практики за корпоративно управление, в допълнение към него.

В бъдеще ще бъдат изготвени Правила за работа на Съвета на директорите, които ще са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

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

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

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това:

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане:

Вътрешен контрол и управление на риска

Вътрешният контрол се определя като цялостен процес, интегриран в дейността на „СИИ Имоти" АДСИЦ, осъществяван от Съвета на директорите, от ръководството и от служителите на Дружеството. Неговото предназначение е да предостави разумно ниво на увереност по отношение постигането на поставените цели.

Контролът е основна управленска функция. Доброто и ефективно управление изисква създаването и поддържането на съвременни системи за вътрешен контрол. Само адекватният и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на Дружеството, може да гарантира, че целите ще бъдат постигнати чрез: съответствие на законодателството, вътрешните актове и договорите; надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация; икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите; опазване на активите и информацията.

Всяко лице в „СИИ Имоти" АДСИЦ носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол носят Изпълнителният директор и Съветът на директорите. Затова е необходимо тяхното разбиране и ангажираност за прилагането на тези системи. Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и др., тъй като съобразно функциите си и йерархията в Дружеството, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Всички служители в „СИИ Имоти" АДСИЦ участват и имат конкретни роли в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентност. Затова те трябва да са запознати по подходящ начин със своята роля и отговорности. Служителите трябва да докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на фирмата.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за „СИИ Имоти" АДСИЦ и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове за „СИИ Имоти" АДСИЦ. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска. Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и разработване на подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година „СИИ Имоти" АДСИЦ преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили предварително одобрение. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение също подлежи на редовна актуализация, като за всяка промяна се организира обучение за всички служители на „СИИ Имоти" АДСИЦ.

Ръководството носи отговорност за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Съвета на директорите също така преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на „СИИ Имоти" АДСИЦ са правилно отразени.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Вътрешен одит

Вътрешния одит в „СИИ Имоти" АДСИЦ се осъществява от Одитния комитет. Той прави преглед на основните заключения от вътрешните и външните одитни проверки. Докладите се разглеждат с цел да се гарантира, че действията за справяне с идентифицираните проблеми, са изпълнени. Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Процесът за оценка на вътрешния контрол се наблюдава от Съвета на директорите, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за вътрешен одит на базата на извадков принцип. Извършват се прегледи след приключване на съществени проекти и инвестиции, като резултатите се докладват на Съвета на директорите.

Съвета на директорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно.

Декларация на членовете на Съвета на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, членовете на Съвета на директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансов отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на „СИИ Имоти" АДСИЦ, бизнес модела и стратегията.

4. <u>Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и" и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане</u>:

- **Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО – През 2022 г. не са извършени промени, свързани с придобиване или продажба на акции на „СИИ Имоти" АДСИЦ, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО.**

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на „СИИ Имоти" АДСИЦ към 31.12.2022. са както следва:

Акционер	Брой акции към 31.12.2022 г.	Процент(%) от капитала
Загора Фининвест АД	362 800	55,82

- **Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:**

„СИИ Имоти" АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

- **Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством, които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаваните ценните книжа**

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции на „СИИ Имоти" АДСИЦ и ограничения върху правата на глас.

- **Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

С цел по-добра организация на работата си, членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ избират помежду си Председател и един изпълнителен член (Изпълнителен директор). Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Членовете на Съвета на директорите следва да отговарят на изискванията на българското законодателство и на устава на Дружеството. Съветът на директорите е колективен орган за управление на Дружеството. За своята дейност той се отчита пред Общото събрание на акционерите на „СИИ Имоти" АДСИЦ. Членовете на Съвета на директорите имат равни права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях, както и от допълнително предоставените управителни и представителни права и задължения на Изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на „СИИ Имоти" АДСИЦ, както и да опазват всички негови тайни по време на мандата си. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството. Всеки от членовете на Съвета може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Съветът на директорите организира, ръководи, контролира дейността на Дружеството и решава въпроси свързани с нея, освен тези, които са включени в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите и на Изпълнителния директор. Съветът на директорите няма право да извършва разпоредителни сделки и други действия, за които съгласно устава и закона е необходимо предварително решение от Общото събрание на акционерите на „СИИ Имоти" АДСИЦ.

Уставът определя срока, за който се избират членовете на Съвета на директорите.

- **Правомощията на членовете на съвета и по – специално правото да емитират или изкупуват обратно акции**

Според чл. 43, ал. 1 от Устава на „СИИ Имоти” АДСИЦ: в срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат правилата по чл. 22 от Устава. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока и условията за заплащането и; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на „СИИ Имоти” АДСИЦ с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение.

Обратното изкупуване на акции на Дружеството може да се извърши по решение на Общото събрание на акционерите, съгласно чл. 16 от Устава, при следните условия:

В случай, че Общото събрание е взело решение установеният в този Устав и ЗДСИЦ процент от печалбата на „СИИ Имоти” АДСИЦ да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и този Устав размер, всяко годишно общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството. Решението на Общото събрание по предходното изречение задължително посочва:

– максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 на сто от общия брой издадени акции с право на глас на Дружеството;

– условията и реда, при които Съветът на директорите организира изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца;

– минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Редът и начина на обратно изкупуване се определят с решение на Общото събрание и съгласно действащия нормативен ред.

Дружеството оповестява, най–късно до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването, чрез бюлетина на регулирания пазар на ценни книжа информация за броя собствени акции, които ще изкупи и за инвестиционен посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.

Членовете на Съвета на директорите притежават правомощия да емитират и или изкупуват обратно акции.

Обратното изкупуване на акции се управлява от Съвета на директорите, който има право да продава акциите на дружеството на фондовите борси или на потенциални инвеститори. Съвета трябва да води постоянен отчет за акциите в „оборотния портфейл” и да публикува в рамките на годишния доклад за дейността си информация относно броя на класовете на всички изкупени от дружеството собствени акции.

5. <u>Състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:</u>

<u>Съвет на директорите</u>

Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на „СИИ Имоти" АДСИЦ, изгражда политика в областта на риска, неговото управление и вътрешния одит, дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнесплана на Дружеството, сделки от съществен характер, дефинира политиката на Дружеството по отношение разкриването на информация и връзка с инвеститорите. В неговите правомощия е изграждането на финансово-информационна система, която гарантира спазването на законовите, нормативните и договорните задължения на Дружеството.

Съвета на директорите има задължение да предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация, както и да следи за спазването на изискванията, залегнали в приетия през 2011 г. Етичен кодекс за поведение на членовете на СД.

Членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ се стремят към взаимно уважение, зачитане професионалния опит и квалификация на всеки от тях, като осигуряват такъв тип взаимоотношения да се прилагат и спрямо служители, инвеститори, контрагенти и акционери.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и Устава на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на съвета на директорите.

В състава на Съвета на директорите една трета от членовете му са независими директори.

В договора за възлагане управлението, сключван с изпълнителния член на Съвета на директорите, се определят неговите задължения и задачи, размера на възнаграждението му, задълженията му за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Останалите членове спазват задълженията вменени им в Устава на дружеството, приетите Правила за работа на Съвета на директорите, общите правила, съгласно действащите нормативни актове (ТЗ, ЗППЦК, ЗПФИ), прилагани в „СИИ Имоти" АДСИЦ.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определя от Устава на Дружеството. С решение на Общото събрание на акционерите от 29.08.2022 г. беше подновен пет годишният мандат на Съвета на директорите, като в него влизат:

- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор;
- Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите;
- Мая Мирославова Огнянова – Независим член на Съвета на директорите.

Съставът на Съвета на директорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ, гарантира независимост и безпристрастност на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания, професионална квалификация, образование и опит, които се изискват за заеманата от тях позиция в управлението.

Членовете на Съвета на директорите участват във всякакви форми за повишаване квалификацията им във връзка с корпоративното управление, промени в законодателството, повишаване изискванията в различните отрасли на стопанската дейност, в които дружеството има интереси.

Общо Събрание на акционерите

В Общото събрание на акционерите участват всички лица, които притежават акции с право на глас на дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, придобили акции най–късно 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представители. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото Събрание без право на глас, освен ако не са акционери.

Общото събрание има изключителната компетентност да взема решение по следните въпроси: изменя и допълва Устава на дружеството; увеличава и намалява капитала на дружеството; преобразува и прекратява дружеството; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите; назначава и освобождава регистриран одитор въз основа на препоръка на одитния комитет; приема годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор и взема решение за разпределение на печалбата; избира одитен комитет, определя броя на членовете и мандата му или избира председател, ръководещ заседанията на СД, когато функциите на одитен комитет се осъществяват от СД и определя мандата му; назначава ликвидаторите при прекратяването на дружеството, освен в случай на несъстоятелност; освобождава от отговорност членовете на СД при наличие на заверени от регистриран одитор финансови отчети до момента на освобождаването; решава издаването на облигации; определя възнагражденията на членовете на СД и срока, за който са дължими; решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от Закона и Устава на Дружеството.

Според чл. 33, ал. 1 и ал. 4 от Устава на „СИИ Имоти" АДСИЦ, Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството. Свикването се извършва чрез покана, обявена в ТР и се оповестява пред обществеността по определен от Съвета на директорите начин, най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание.

Общото събрание се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Заседанията на Общото събрание се представляват от избран председател. На всяко заседание се избират секретар и преброители.

За да бъде законно Общото събрание на акционерите е необходимо да има кворум най–малко ½ от всички акции. При липса на кворум се насрочва ново заседание за срок до 1 месец и то е законно, независимо от представения на него капитал.

Комисия по инвестициите

Към Съвета на директорите на „СИИ Имоти" АДСИЦ предстои да бъде създадена постоянно действаща Комисия по инвестициите. Всеки член на Съвета ще определи свой постоянен представител с право на глас в тази Комисия. Комисията ще организира самостоятелно своята работа, ще приема свои вътрешни правила и ще избере на първото заседание свой Председател. Приетите правила и избраният Председател ще се утвърждават от Съвета на директорите. Компетенциите на Комисията по Инвестициите ще се определя от Съвета на директорите.

Комитети

Одитен комитет

С решение на Общото събрание на акционерите от 29.08.2022 г. беше променен състава, като в него влизат:

- **Евгения Вълканова Благоева;**
- **Мариана Георгиева Георгиева**

Статутът и функциите на Одитния комитет се конкретизират в Правилник на Одитния комитет. Основните му функции са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по финансов надзор по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията по финансов надзор, както и членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- изготвя и предоставя на Комисията по финансов надзор в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си и др.

Одитният комитет, писмено мотивира предложението си за избор на одитор пред Общото събрание, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм. При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Съветът на директорите осигурява изграждането на система за вътрешен контрол, гарантираща ефективното функциониране на системата за отчетност и разкриване на информация.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това.

„СИИ Имоти" АДСИЦ попада в групата на „малки и средни предприятия" по смисъла на чл. 77ш, ал. 1, т. 2 от ЗППКЦ, в основание на което и на база чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК не прилага политика на многообразие.

Информация по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация

и

Информация по чл. 20 ал. 1 т. 1 от Наредба 2

За периода 01.01.2022 – 31.12.2022 г.

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

През периода „СИИ Имоти" АДСИЦ, не е предоставяло за ползване под каквато и да е форма недвижими имоти под наем.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имот

През разглеждания период, "СИИ Имоти" АДСИЦ не се е разпореждало и не е придобивало активи.

3. Информация по чл. 5, ал. 7 и ал.9 от ЗДСИЦДС

През отчетния период активите на "СИИ Имоти" АДСИЦ възлизат на 21 346 хил. лв., като 98.84 % от тях са в резултат на чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ,

През отчетния период приходите на "СИИ Имоти" АДСИЦ са в размер на 1 486 хил. лв., от тях 100 % са в резултат на дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС

4. Информация по чл. 25, ал. 1- 5 от ЗДСИЦДС

През отчетния период "СИИ Имоти" АДСИЦ не е инвестирало в никакви видове облигационни инструменти, какво и не притежава финансови инструменти от други дружества със специална инвестиционна цел , специализирани дружество по чл. 28 ал. 1 от ЗДСИЦДС и трети лица по чл. 27, ал. 4. от ЗДСИЦДС.

5 . Информация по чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от ЗДСИЦДС

През период "СИИ Имоти" АДСИЦ, не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло и не е получавало заеми от лица, различни от банкови институции.

На 18 Декември 2018 г. Съветът на директорите на „СИИ ИМОТИ" АДСИЦ взе решение за издаване на емисия безналични, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации. Размер на облигационната емисия е 20 000 000 лева (двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка. Облигационната емисия е регистрирана с ISIN BG2100017180. Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 20.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 20.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 20.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 г.

От 15.06.2019г. емисията обезпечени облигации издадени от „Сии Имоти” АДСИЦ е допусната за търговия на БФБ.

На 27.01.2021г. „СИИ Имоти” АДСИЦ сключва договор за банков кредит с Тексим Банк АД, която е банка-депозитар на дружеството. Банковия кредит е в размер на 970 хил. лв., при годишна лихва в размер на 4%, срока на кредита е 36 месеца. Кредитът е обезпечен с договорна ипотека върху недвижим имот.

"СИИ Имоти" АДСИЦ през периода не е теглило банков кредит, за изплащане на лихви по банкови и облигационни задължения.

6. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави;

"СИИ Имоти" АДСИЦ притежава недвижими имоти само на територията на Република България.

Информация по чл. 20 ал. 1 т. 1 от Наредба 2

7. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Не са извършвани строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от дружеството недвижими имоти.

8. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

“СИИ Имоти” АДСИЦ няма отдадени под наем недвижими имоти.

Отчетът на дружеството е приет от Съвета на директорите на 16.03.2023 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: SVETOSLAV IVANOV DECHEV Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV Date: 2023.03.16 13:53:56 +02'00'

/Светослав Дечев/

ИЛИАНА РАШКОВА ПОРОЖАНОВА – р.о № 640
София, ул. "проф. Никола Михайлов" № 6, GSM: 0885 / 678 919, e-mail: irp66@abv.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА
" СИИ ИМОТИ" АДСИЦ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ***„СИИ ИМОТИ" АДСИЦ,*** съдържащ Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.
По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.
Инвестиции в дъщерни дружества

	Ключов одиторски въпрос:	**Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит**
	Справедлива стойност на инвестиционни имоти - Пояснение 10 от Отчета за финансово състояние	
1.	Към 31.12.2022 г. инвестиционните имоти на **"СИИ**	По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да се

ИМОТИ" АДСИЦ включват земи и сгради със справедлива стойност 2587 х.лв. Политиката на дружеството е оценяването на инвестиционните имоти да се извършва веднъж годишно от външен лицензиран оценител. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имоти и други. Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите на дружеството. Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предположения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти като съществен риск.	ограничават до: ○ Оценка на обективността и независимостта на външните оценители. ○ Оценка верността на изходящите данни, свързани оценката на инвестиционните имоти. ○ Анализ на направените преценки от лицензирания оценител в т.ч. математическа точност и модели на оценяване. ○ Проверка верността на входящите данни и счетоводни записи за признаване загубата от обезценка. ○ Оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, относно представянето и оценяването на инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, която отговаря на изискванията, определени в Наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.
При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.
Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.
Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази

несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на, „СИИ ИМОТИ" АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл, **8945007RAYEW1I44FL03-20221231-BG-SEP.xhtml**, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/Ю9/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ"). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл, **8945007RAYEW1I44FL03-20221231-BG-SEP.xhtml** и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл, **8945007RAYEW1I44FL03-20221231-BG-SEP.xhtml**, [върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение], е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността в т. ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет е предоставен и отговаря на изискванията, определени в Наредбата по чл. 116 в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона За публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 21 и 22 от Поясненията към финансовия отчет и т. 4 и 9 от Допълнителната информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г.. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— **ИЛИАНА РАШКОВА ПОРОЖАНОВА Рег. № 0640** е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. от общото събрание на

акционерите на **„СИИ ИМОТИ" АДСИЦ**, проведено на 12.07.2022 г, за период от една година.

- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на този одитор
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Iliana Rashcova Porojanova

Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova
Date: 2023.03.16 14:25:01 +02'00'

Илиана Порожанова
Регистриран одитор № 640

ул. "проф.Никола Михайлов" № 6
София, п.к. 1142 България

Дата**: 16.03.2023 г.**

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината приключваща на 31 декември

	Пояснение	2022 ‘000 лв.	2021 ‘000 лв.
Печалба от продажба на активи	8	-	37
Други приходи/(разходи), нетно	6	1 486	1 189
Разходи за външни услуги	5	(135)	(152)
Разходи за персонала	15.1	(62)	(57)
(Загуба)/Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	10	149	-
Финансов резултат от оперативна дейност		**1 438**	**1 017**
Финансови приходи/разходи (нето)	7	(965)	(950)
Финансов резултат от финансова дейност		**473**	**67**
Финансов резултат преди данъци		**473**	**67**
Печалба за годината		**473**	**67**
Доход на акция:		**лв.**	**лв.**
Основен доход на акция	9	0,73	0,10

Съставил: STANISLAV PETROV ARSOV Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV Date: 2023.03.16 13:49:58 +02'00'

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

Изпълнителен директор: SVETOSLAV IVANOV DECHEV Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV Date: 2023.03.16 13:54:43 +02'00'

/Светослав Дечев/

Дата: 16.03.2023 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 16.03.2023 г.

Iliana Rashcova Porojanova Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2023.03.16 14:25:39 +02'00'

Илиана Рашкова Порожанова № 0640
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г.

	Пояснение	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	10	2 587	2 438
Други нетекущи вземания	11	223	296
Нетекущи активи		**2 810**	**2 734**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	11	18 513	19 627
Пари и парични еквиваленти	12	23	17
Текущи активи		**18 536**	**19 644**
Общо активи		**21 346**	**22 378**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13	650	650
Премиен резерв	14	172	172
Неразпределена печалба		957	484
Общо собствен капитал		**1 779**	**1 306**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	16	324	970
Нетекуща част на облигационен заем	18	12 000	16 000
Нетекущи пасиви		**12 324**	**16 970**
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	22	-	3
Текуща част на облигационен заем	18	6 428	4 027
Текуща част на дългосрочни заеми	16	647	1
Търговски и други задължения	20	168	71
Текущи пасиви		**7 243**	**4 102**
Общо пасиви		**19 567**	**21 072**
Общо собствен капитал и пасиви		**21 346**	**22 378**

Съставил: STANISLAV PETROV ARSOV Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV Date: 2023.03.16 13:50:44 +02'00'
/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

Изпълнителен директор: SVETOSLAV IVANOV DECHEV Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV Date: 2023.03.16 13:55:21 +02'00'
/Светослав Дечев/

Дата: 16.03.2023 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 16.03.2023 г.
Илиана Рашкова Порожанова № 0640
Регистриран одитор, отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2023.03.16 14:26:12 +02'00'

Сии Имоти АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2022 г.

Отчет за промените в собствения капитал към 31.12.2022 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	**650**	**172**	**514**	**1 336**
Дивиденти	**-**	**-**	**(97)**	**(97)**
Сделки със собственици	**-**	**-**	**(97)**	**(97)**
Печалба за годината	**-**	**-**	**67**	**67**
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**484**	**1 306**
Салдо към 31 декември 2021 г.	**650**	**172**	**484**	**1 306**
Салдо към 1 януари 2022 г.	**650**	**172**	**484**	**1 306**
Дивиденти	-	-	-	-
Сделки със собственици	**-**	**-**	**-**	**-**
Печалба за годината	-	-	473	**473**
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**957**	**1 779**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**650**	**172**	**957**	**1 779**

Съставил: _____
STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2023.03.16 13:51:04 +02'00'
/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД /

Изпълнителен директор: _____
SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2023.03.16 13:55:47 +02'00'
/Светослав Дечев/

Дата: 16.03.2023 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 16.03.2023 г.
Илиана Рашкова Порожанова № 0640
Регистриран одитор, отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova
Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova
Date: 2023.03.16 14:26:39 +02'00'

Поясненията към финансовия отчет от стр. 46 до стр. 70 представляват неразделна част от него

Отчет за паричните потоци за годината приключваща на 31 декември 2022 г.

	Пояснение	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(68)	(90)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(58)	(58)
Плащания за данък върху дохода		(4)	(4)
Други парични потоци от оперативна дейност		(6)	(207)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(136)**	**(359)**
Инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		-	(1 690)
Продажба на дълготрайни активи		-	1 022
Възстановени предоставени аванси		2 356	841
Получени лихви/неустойки		281	580
Други парични потоци от инвестиционна дейност		-	(1 572)
Платени данъци		-	(32)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**2 637**	**(851)**
Финансова дейност			
Погасени главници по облигационен заем		(2 000)	-
Получени заеми		-	970
Платени лихви/неустойки		(491)	(1 046)
Плащания на дивиденти		-	(97)
Други плащания от финансова дейност		(4)	(5)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(2 495)**	**(178)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**6**	**(1 388)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		17	1 405
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12	**23**	**17**

Съставил: STANISLAV PETROV ARSOV Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV Date: 2023.03.16 13:51:18 +02'00'

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД /

Изпълнителен директор: SVETOSLAV IVANOV DECHEV Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV Date: 2023.03.16 13:56:11 +02'00'

/Светослав Дечев/

Дата: 16.03.2023 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 16.03.2023 г.

Илиана Рашкова Порожанова № 0640
Регистриран одитор, отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2023.03.16 14:27:10 +02'00'

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

“СИИ Имоти” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"СИИ Имоти" АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти” АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“СИИ Имоти” АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор. Акциите на Дружеството се търгуват на българската фондова борса.

Дружеството е с капитал 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност един лев за всяка акция.

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

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

Съветът на директорите към 31 декември 2022 г. е в следния състав:

- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- Даниел Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

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

“СИИ Имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Годишният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от започналата на 24.02.2022 г. война между Украйна и Русия и въздействие на пандемията от Covid-19 до м.04.2022 г., когато действието на извънредната обстановка е отменено.

В България наложените противоепидемични мерки през 2021 г., доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти. Противоепидемичните мерки, изразяващи се във временно затваряне на търговски обекти и забрана за осъществяване на дейност, които са свързани със справяне с пандемията, не са от съществено значение за оперативната дейност на „Сии Имоти“ АДСИЦ, тъй като Дружеството не е пряко засегнато от тези мерки. Като реално последствие за дейността на Дружеството можем да отбележим отлагането на сделки по покупка и продажба на активи на „Сии Имоти“ АДСИЦ за бъдещи периоди поради намалената икономическа активност в периода на извънредното положение.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансовия отчет.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия годишен финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2022 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството или са неприети от ЕК

Към датата на одобрение на този годишен финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. приети от ЕС

Следните нови стандарти и изменения към тях не се очаква да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. По-долу е представен списък с промените в стандартите:

- МСФО 17 "Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения на МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение за обратен лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не е прието от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

4. Съществена счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този годишен финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения годишен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (преработен през 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при

уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи от договори с клиенти

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент;
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение;
3. Определяне на цената на сделката;
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита един вид разход, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се

капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

4.7. Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- машини 3 години
- транспортни средства 4 години
- стопански инвентар 6 години
- компютри 2 години
- други 6 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния/ отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти - земя, която се държи за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти".

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи" и ред „Други разходи", и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.9. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на дружеството.

4.10. Финансови инструменти

4.10.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.10.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ и „Други приходи“, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.10.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.10.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Дружеството начислява очаквани кредитни загуби за търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции и са настъпили едно или повече събития, оказващи негативно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от актива.
Примери за наличие на кредитна обезценка на актив са наличието на някои от следните събития:

- значителни финансови затруднения на емитента или длъжника;
- нарушаване на договор под формата на неизпълнение или просрочие;
- забава на плащания и степен на обслужването им;
- заемодателят прави отстъпки на заемателя поради затрудненото му финансово състояние, които не би направил при други обстоятелства;
- става вероятно, че заемателя ще бъде обявен в несъстоятелност или друго финансово оздравяване;

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за всеобхватния доход в перото Печалби и загуби от обезценка, нетно .

4.10.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.12. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Дивиденти

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават след одобрението им от Общото събрание на акционерите.

Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. 247а от Търговския закон и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален 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;
- годишния отчетен период, който започва на или след фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване от изискванията.

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

4.13. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала" по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.
Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.
При изготвянето на настоящия годишен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г.
Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1. Обезценка на кредити и вземания

Търговските вземания и задължения в лева са оценени по амортизирана стойност. Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството.

4.14.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Застраховки	(72)	(72)
Консултантски услуги	(1)	(6)
Довереник на облигация	(16)	(19)
Счетоводно обслужване и одит	(26)	(29)
Такса ЦД	(3)	(3)
Годишна такса БФБ	(4)	(5)
Такса КФН	(3)	(2)
Нотариални такси	-	(2)
Пазарни оценки	(1)	(6)
Държавни такси	(1)	(2)
Други	(8)	(6)
	(135)	**(152)**

Възнаграждението за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 9 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

6. Други приходи/разходи, нетно

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Приходи от неустойки	1 526	1 233
Възстановена обезценка, съгл. МСФО 9	24	35
Обезценка на вземания, съгл. МСФО 9	(24)	(29)
Разходи за МДТ	(35)	(22)
Такси	(5)	(2)
Санкции	-	(26)
	1 486	**1 189**

7. Финансови приходи/(разходи) нето

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(961)	(945)
Други финансови разходи	(4)	(5)
	(965)	**(950)**
	(965)	**(950)**

8. Печалба от продажба на активи

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Приходи от продажба	-	1 022
Балансова стойност на продадените активи	-	(985)
Печалба от продажба на активи	**-**	**37**

9. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции е използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба. Изчисленията са представени по - долу:

	2022	2021
Нетна печалба (в лв.)	472 782.32	66 626.83
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	**0,73**	**0,10**

10. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в гр. София и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте Пояснение 28.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	**2 442**
Придобити активи	949
Отписани активи	953
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	**2 438**

Придобити активи	-
Отписани активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	149
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	**2 587**

Част от инвестиционните имоти са заложени като обезпечение по заеми.

За 2022 г. и 2021 г. не са отразени приходи от отдаване на имотите под наем.

11. Търговски и други вземания

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Нетекущи:		
Нетекуща част на застрахователна премия	223	296
Текущи:		
Предоставени аванси за придобиване на акции/дялове в дружества	11 834	13 782
Данъчни вземания	1	2
Предплатени разходи	2	3
Други текущи вземания	6 603	5 767
Текуща част на застрахователна премия	73	73
Текущи търговски и други вземания, нето	**18 513**	**19 627**
Общо търговски и други вземания	**18 736**	**19 923**

Предоставеният аванс към 31.12.2022 г. е за покупка на дялове от дружество съгласно предварителен договор за покупко – продажба както следва:

Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е до 31.03.2023 г. Предоставеният от Дружеството аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойки върху предоставения аванс в общ размер на 3 150 хил. лв.

Другите вземания към 31.12.2022 г. в размер на 6 706 хил. лв. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и неустойки както следва:

Вземане в размер на 2 612 хил. лв., представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Горепосоченият договор е прекратен на 01.07.2022 г.. Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойка върху предоставения аванс в размер на 302 хил.лв. Срокът на договора е 31.12.2022 г.

Вземане в размер на 2 666 хил. лв., представляващо невъзстановена част от преведен аванс по прекратен предварителен договор за покупко – продажба дялове в дружество с

основен предмет на дейност сделки с недвижими имот от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Предварителният договор е прекратен на 29.12.2019 г. Към 31.12.2022 г. за срока на договора са начислени лихви в размер на 312 хил.лв. и неустойки общо в размер на 1 616 хил.лв.

Вземане в размер на 803 хил. лв. представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Горепосоченият договор е прекратен на 18.10.2019 г. Към 31.12.2022 г. са начислени неустойки общо в размер на 210 хил.лв. Срокът на договора е 19.10.2023 г.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в края на периода е в размер на 344 хил. лв. (към 31.12.2021 г.: 344 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/(разходи)".

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2022 '000 лв.	**31.12.2021 '000 лв.**
Салдо към 1 януари	(344)	(350)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(24)	(29)
Възстановяване на загуба от обезценка	24	35
Салдо към 31 декември	**(344)**	**(344)**

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2022 '000 лв.	**31.12.2021 '000 лв.**
Парични средства в банки и в брой:		
-български лева	23	17
Пари и парични еквиваленти	**23**	**17**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

13. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на

дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2022	31.12.2021
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	650 000	650 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	**650 000**	**650 000**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %
Загора Фининвест АД	362 800	55,82	362 800	55,82
Други ЮЛ	286 300	44,04	286 300	44,04
Физически лица	900	0,14	900	0,14
	650 000	**100**	**650 000**	**100**

14. Премиен резерв

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Премии, свързани с капитал	21	21
Премиен резерв от емисия на акции	151	151
Общо	**172**	**172**

15. Възнаграждения на персонала

15.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Разходи за заплати	(49)	(45)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(12)
Разходи за персонала	**(62)**	**(57)**

16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Краткосрочна част		Дългосрочна част	
	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	647	1	324	970
Общо балансова стойност	**647**	**1**	**324**	**970**

През 2021 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства в общ размер на 970 хил. лв. при годишна лихва в размер на 4%. Кредитът се предоставя за придобиване на собственост върху недвижим имот и за покриване на всички разходи по сделката. Банковият заем е предоставен за срок от 36 месеца, като главницата по кредита е дължима на 20.11.2023 г. и на 20.12.2023 г. и една изравнителна погасителна вноска на 20.01.2024 г. Кредитът е обезпечен с договорна ипотека върху придобития недвижим имот.

17. Облигационен заем

През 2018 г. "Сии Имоти" АДСИЦ, представлявано от СД взима решение за издаване на емисия обезпечени частни корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв. (двадесет милиона) – 2 000 (две хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. на облигация. Облигационната емисия е издадена на 20.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 20.12.2018 г. Обезпечението по емисията облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Записани са 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общия размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 20.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 20.12.2026 г. Падежът на главничните плащания започва от 20.06.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 г.

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Сии Имоти" АДСИЦ по предмета на дейност на дружеството за:

- за придобиване инвестиционни имоти и дялове в дружества с основен предмет на дейност в областта на недвижимите имоти, с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите;
- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

Във връзка с получения облигационен заем, емитентът се задължава да спазва следните финансови коефициенти:

- Съотношение Пасиви / Активи – Не по-високо от 97 %
- Покритие на разходите за лихви - Изчислението на този коефициент се сформира както следва: (Печалба от оперативна дейност + разходи за лихви) / Разходи за лихви. Емитентът се задължава да поддържа покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05
- Текуща ликвидност – Краткотрайни активи / Краткотрайни пасиви – не по-ниско от 0.5

В случай, че наруши 2 или повече от тези определени финансови съотношения, емитентът се задължава да предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца и да преведе

показателите на Дружеството в съответните съотношения съгласно изискванията на облигационерите.

Към 31 декември 2022 г. финансовите показатели във връзка с облигационния заем на Дружеството са както следва:

Съотношение Пасиви / Активи	91.67%
Покритие на разходите за лихви	1.49
Текуща ликвидност	2.56

18. Задължения по облигационен заем

Към 31 декември 2022 г.	**Краткосрочна част '000 лв.**	**Дългосрочна част '000 лв.**
Облигационен заем – главница	6 000	12 000
Облигационен заем - лихва	428	-
Общо	**6 428**	**12 000**

Към 31 декември 2021 г.	**Краткосрочна част '000 лв.**	**Дългосрочна част '000 лв.**
Облигационен заем – главница	4 000	16 000
Облигационен заем – лихва	27	-
Общо	**4 027**	**16 000**

19. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	2021 '000 лв.	**Парични изменения '000 лв.**	**Други изменения* '000 лв.**	**2022 '000 лв.**
Облигационен заем	20 027	(2 449)	850	18 428
Други заеми	971	(40)	40	971
Общо	**20 998**	**(2 489)**	**890**	**19 399**

* Другите изменения включват начисления на лихви.

20. Търговски и други задължения

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	2	1
Местни данъци и такси	89	70
Санкции	10	-
Други задължения	67	-
Текущи търговски и други задължения	**168**	**71**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

21.1. Сделки със собствениците

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Платени дивиденти		
- собственици	-	(97)
Начислени лихви		
- собственици	-	6
Платени лихви		
- собственици	-	(3)

21.2. Сделки с други свързани лица

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Изплатени текущи разходи от обслужващото дружество	-	(209)
	-	**(209)**

21.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(23)	(20)
Осигурителни вноски	(11)	(10)
	(34)	(30)
Изплатени възнаграждения и осигурителни вноски	34	30

Задълженията към управленския персонал са възникнали по силата на договор за управление.

22. Разчети със свързани лица

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собственици	-	3
Общо текущи задължения към свързани лица	**-**	**3**
Общо задължения към свързани лица	**-**	**3**

23. Условни активи и условни пасиви

През текущия и предходния период не са възникнали условни активи или пасиви за Дружеството.

24. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**31.12.2022 '000 лв.**	**31.12.2021 '000 лв.**
Предоставени аванси	11	11 834	13 782
Други вземания	11	6 679	5 845
Пари и парични еквиваленти	12	23	17
		18 536	**19 644**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**31.12.2022 '000 лв.**	**31.12.2021 '000 лв.**
Дългосрочен заем	16	971	971
Облигационен заем	18	18 428	20 027
Задължения към доставчици	20	2	1
Други задължения	20	166	70
Задължения към свързани лица	22	-	3
		19 567	**21 072**

Вижте Пояснение 4.10 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 25.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

26. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като вземания от предоставени аванси и други.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	**Пояснение**	**31.12.2022 '000 лв.**	**31.12.2021 '000 лв.**
Предоставени аванси	11	11 834	13 782
Други вземания	11	6 679	5 845
Пари и парични еквиваленти	12	23	17
		18 536	**19 644**

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

За Търговски и други вземания Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Дружеството обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички вземания с повишен риск от несъбирането им в срок . Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2
Аванси	12 076	-
Други вземания	5 805	900
Очаквани кредитни загуби	(299)	(45)
	17 582	**855**

27. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.
Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи. Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		**Нетекущи**	
31 декември 2022 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Задължения към доставчици	2	-	-	-
Други задължения	166	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-
Задължения по банков заем	-	647	324	-
Задължения по облигационен заем	428	6 000	12 000	-
Общо	**596**	**6 647**	**12 324**	**-**

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към доставчици	1	-	-	-
Други задължения	70	-	-	-
Задължения към свързани лица	3	-	-	-
Задължения по банков заем	1	-	970	-
Задължения по облигационен заем	27	4 000	16 000	-
Общо	**102**	**4 000**	**16 970**	**-**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годишното лихвено плащане към 20 декември 2022 г. не е погасено.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

28. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на справедливите стойности, на които са категоризирани периодичните оценки на справедливите стойности на нефинансовите активи към 31 декември:

31 декември 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	1 618	-	1 618
- Самостоятелен обект в сграда	-	969	-	969

31 декември 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	1 489	-	1 489
- Сгради	-	949	-	949

Земя и самостоятелен обект в сграда (Ниво 2)

Справедливата стойност на недвижимите имоти е определена от независим оценител и е класифицирана на ниво 2 от йерархията на справедливата стойност съгласно МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Оценката по справедлива стойност се базира на метода на пазарните аналози.

	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	**1 489**
Придобити активи	949
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	**2 438**
Придобити активи	-
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	149
Салдо към 31 декември 2022 г.	**2 587**

29. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са: да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Собствен капитал	1 779	1 306
Капитал	**1 779**	**1 306**
Общо задължения	19 567	21 072
- Пари и парични еквиваленти	(23)	(17)
Нетен дълг	**19 544**	**21 055**
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	**21 323**	**22 361**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**92%**	**94%**

Коефициентът на задлъжнялост през 2022 г. е сходен с коефициента през 2021 г. Намаляването на нетния дълг е основно в резултата на намаление на задлъжнялостта.

30. Събития след края на отчетния период

Няма други събития възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Дружеството към 31 декември 2022 г.

31. Одобрение на годишния финансов отчет

Годишният годишен финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 16.03.2023 г.

Д О К Л А Д ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "СИИ ИМОТИ" АДСИЦ

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите. Докладът има за цел да отрази фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от приемането ѝ до края на 2022г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на "Сии Имоти" АДСИЦ е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите Нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетния период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Дружеството не изплаща променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

"Сии Имоти" АДСИЦ не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на Дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4. Пояснение на прилаганите методи за преоценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Към момента Дружеството не прилага методи за преоценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Възнаграждението се определя с политика, приета на Общо събрание на акционерите.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на управителните и надзорните органи.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестието няма предвидени и не се изплащат.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

1. Светослав Иванов Дечев –член на СД и Изпълнителен директор

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на "Сии Имоти" АДСИЦ.

2. Даниел Мирчев Мирчев - Председател на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на "Сии Имоти" АДСИЦ.

3. Мая Мирославова Огнянова - член на СД

Срок на договора -до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на "Сии Имоти" АДСИЦ.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

През 2022 г. членовете на Съвета на директорите на "Сии Имоти" АДСИЦ не са получавали материални и нематериални стимули.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълният размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Членовете на СД са получили следните годишни брутни възнаграждения:

- Светослав Иванов Дечев – 19 200,00 лв.
- Даниел Мирчев Мирчев – 7 200,00 лв.
- Мая Мирославова Огнянова – 7 200,00 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Членовете на СД които са получили годишни брутни възнаграждения са:

- Светослав Иванов Дечев – 19 200,00 лв.
- Даниел Мирчев Мирчев – 9 660,00 лв.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови
разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата; - .

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

Година	2017 г.	Изменение 2017 г. спрямо 2016 г. %	2018 г.	Изменение 2018 г. спрямо 2017 г. %	2019 г.	Изменение 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020 г.	Изменение 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %
Резултати на дружеството - печалба	563	(98,69%)	64 167	11 297%	466 621	627%	129 752	(72.19%)	66 626	(48,65)	472 782	609,60 %
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	1 239	(88.36%)	9 000	626.39%	12 279	36.43%	13 067	6.42%	13 144	0,58%	13 221	0,58%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	1 239	(88.36%)	9 000	626.39%	12 279	36.43%	13 067	6.42%	13 144	0,58%	13 221	0,58%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;

В дружеството не се изплаща променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Дружеството не предвижда отклонения от политиката за възнагражденията.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период- до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

16.03.2023 г.

Изпълнителен директор: SVETOSLAV IVANOV DECHEV Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV Date: 2023.03.16 13:57:18 +02'00'

/Светослав Дечев/

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ на
„СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната:

ИЛИАНА РАШКВА ПОРОЖАНОВА, в качеството ми на регистриран одитор № 0640 от регистъра на ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов, **декларирам, че:**

Бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **“СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ** за 2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти”. В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от **16.03.2023** г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ за 2022 година, издаден на 16.03.2023 година:

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:*** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);

2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на «СИИ ИМОТИ» АДСИЦ със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в т. 21 и 22 от Пояненията към финансовия отчет и т. 4 и 9 от Допълнителната информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г.На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица.* Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на

формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.* 6 *от одиторския доклад*).

3. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в" Информация, отнасяща се до съществените сделки.*** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 6 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от менс одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „СИИ ИМОТИ" АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2022 г, с дата 16.03.2023 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 16.03.2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

16.03.2023 г.
Гр София.

Iliana Rashcova Porojanova

Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova
Date: 2023.03.16 14:27:55 +02'00'

(Илиана Порожанова – р.о. № 640)

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал. 4, т. 4
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният **Станислав Петров Арсов** – в качеството си на представляващ счетоводна къща Сателит Х АД, изготвяща годишния отчет на „СИИ Имоти" АДСИЦ,,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2022 г. на „СИИ Имоти" АДСИЦ, е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „СИИ Имоти" АДСИЦ през 2022 г., както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

16.03.2023 г.
гр. София

Декларатор:

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2023.03.16 13:51:48 +02'00'

_____

Станислав Арсов

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал. 4, т. 4
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният **Светослав Иванов Дечев** в качеството си на Изпълнителен директор на „СИИ Имоти" АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2022 г. на „СИИ Имоти" АДСИЦ, е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „СИИ Имоти" АДСИЦ през 2022 г., както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

16.03.2023 г
гр. София

Декларатор:

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2023.03.16 13:57:55 +02'00'

Светослав Дечев