

Сии Имоти АДСИЦ
Финансов отчет
30 юни 2026 г.

Междинен доклад за дейността Междинен финансов отчет

СИИ ИМОТИ АДСИЦ

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Доклад за дейността	-
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към годишния финансов отчет	5

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключил на 30 юни

	Пояснение	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Други приходи/(разходи), нетно	6	22	1
Разходи за външни услуги	5	(47)	(43)
Разходи за персонала	16.1	(16)	(16)
Финансов резултат от оперативна дейност		(41)	(58)
Финансови приходи/разходи (нето)	7	(45)	(91)
Финансов резултат от финансова дейност		(86)	(149)
Финансов резултат преди данъци		(86)	(149)
Печалба/загуба за годината		(86)	(149)
Доход на акция:		евро	евро
Основен доход на акция	8	(0.13)	(0.23)

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

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

/Светослав Дечев/

Дата: 21.07.2026 г.

Отчет за финансовото състояние към 30 юни 2026 г.

	Пояснение	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	1 567	1 567
Други нетекущи вземания	10	-	4
Нетекущи активи		1 567	1 571
Текущи активи			
Търговски и други вземания	10	338	1 446
Пари и парични еквиваленти	11	7	10
Текущи активи		345	1 456
Общо активи		1 912	3 027
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12	332	332
Премииен резерв	13	88	88
Други резерви	14	276	276
Неразпределена печалба	15	189	275
Общо собствен капитал		885	971
Пасиви			
Текущи пасиви			
Текуща част на облигационен заем	18	1 024	2 048
Търговски и други задължения	20	3	8
Текущи пасиви		1 027	2 056
Общо пасиви		1 027	2 056
Общо собствен капитал и пасиви		1 912	3 027

Съставил: _____

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

Изпълнителен директор: _____

/Светослав Дечев/

Дата: 21.07.2026 г.

Сии Имоти АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 юни 2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал към 30.06.2026 г.

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	332	88	276	260	956
Дивиденди	-	-	-	-	-
Сделки със собственици	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	15	15
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	15	15
Формиране на резерви	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	332	88	276	275	971
Салдо към 1 януари 2026 г.	332	88	276	275	971
Дивиденди	-	-	-	-	-
Сделки със собственици	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	(86)	(86)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	(86)	(86)
Формиране на резерви	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	332	88	276	189	885

Съставил: _____
 /Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД /

Изпълнителен директор: _____
 /Светослав Дечев/

Дата: 21.07.2026 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 25 представляват неразделна част от него

Сии Имоти АДСИЦ

Финансов отчет

30 юни 2026 г.

**Отчет за паричните потоци за периода, приключил на
30 юни 2026 г.**

Пояснение	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(27)	(16)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(15)	(16)
Плащания за данък върху дохода	(1)	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(5)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(48)	(32)
Инвестиционна дейност		
Възстановени предоставени аванси	984	20
Получени лихви/неустойки	134	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 118	20
Финансова дейност		
Погасени главници по облигационен заем	(1 023)	-
Платени лихви/неустойки	(46)	-
Други плащания от финансова дейност	(4)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 073)	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(3)	(12)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	10	14
Пари и парични еквиваленти в края на годината	7	2

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

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

/Светослав Дечев/

Дата: 21.07.2026 г.

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 331 500 евро, 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 30 юни 2026 г. е в следния състав:

- о Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- о Даниел Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- о 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 "Международни счетоводни стандарти" (МСС) приетите в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагането на Международните счетоводни стандарти и включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS), Международните стандарти за финансова отчетност (International Financial Reporting Standards (IFRS) и свързаните с тях тълкувания (SIC-IFRIC interpretations), последващите изменения на тези стандарти и свързаните с тях тълкувания, бъдещите стандарти и свързаните с тях тълкувания, издадени или приети от Съвета по международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards

Board (IASB), така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващата война между Украйна и Русия.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството 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 финансовия отчет.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Стандарти, разяснения и изменения към МСФО в сила от 1 януари 2025 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 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, приет на 12 ноември 2024 г., в сила от 1 януари 2025 г.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството, с изключение на оповестяванията свързани с МСФО 18. 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7).

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2027 г., приети от ЕС;

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети.
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г.

4. Съществена счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този 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 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 358 евро.

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 по 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 котираны 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;
- заемотателят 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 обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.12. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

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 дивиденди 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.

Дивиденди

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 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 2025 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 евро 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 вероятно 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:

	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Застраховки	(18)	(18)
Довереник на облигация	(6)	(6)
Счетоводно обслужване и одит	(13)	(10)
Такса ЦД	(1)	(1)
Годишна такса БФБ	(3)	(3)
Такса КФН	(2)	(1)
Пазарни оценки	(1)	(1)
Други	(3)	(3)
	(47)	(43)

6. Други приходи/разходи, нетно

	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Възстановена обезценка, съгл. МСФО 9	22	1
	22	1

7. Финансови приходи/(разходи) нето

	2026	2025
Финансови разходи		
Разходи за лихви по облигационен заем	(44)	(90)
Разходи за лихви по забавени плащания	(1)	-
Други финансови разходи	-	(1)
	(45)	(91)

8. 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:

	2026	2025
Нетна печалба (в евро)	(86 050.51)	(148 948.23)
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (в евро за акция)	(0.13)	(0.23)

9. 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 27.

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

	'000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	1 437
Придобити активи	-
Отписани активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	130
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	1 567
Придобити активи	-
Отписани активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	1 567

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

За 2026 г. и 2025 г. не са реализирани приходи от отдаване на имотите под наем.

10. Търговски и други вземания

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Нетекущи:		
Нетекуща част на застрахователна премия	-	4
Текущи:		
Предплатени разходи	1	3
Други текущи вземания, бруто	321	1 305
Други текущи вземания, лихви и неустойки	-	130
Очаквани кредитни загуби от обезценка на други текущи вземания	(6)	(29)
Текуща част на застрахователна премия	22	37
Текущи търговски и други вземания, нето	338	1 446
Общо търговски и други вземания	338	1 450

Другите вземания в размер на 321 хил. евро представляват невъзстановен аванс по прекратен предварителен договор. Предоставеният аванс е за покупка на дялове на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти съгласно предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г.. Договорът е прекратен на 01.02.2024 г. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, дружеството е сключило споразумения за начисляване на неустойки върху предоставения аванс.

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 6 хил. евро (към 31.12.2025 г.: 29 хил. евро) 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:

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Салдо към 1 януари	(29)	(73)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-
Възстановяване на загуба от обезценка	23	44
Салдо към 30 юни	(6)	(29)

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Парични средства в банки и в брой:		
-евро	7	10
Пари и парични еквиваленти	7	10

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.

12. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 0,51 евро 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.

	30.06.2026	31.12.2025
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	331 500	331 500
Общ брой акции, оторизирани на 30 юни	331 500	331 500

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

	30 юни 2026 Брой акции	30 юни 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Загора Фининвест АД	372 525	57,31	372 525	57,31
Други ЮЛ	276 575	42,55	276 575	42,55
Физически лица	900	0,14	900	0,14
	650 000	100	650 000	100

13. Премииен резерв

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Премии, свързани с капитал	11	11
Премииен резерв от емисия на акции	77	77
Общо	88	88

14. Други резерви

	‘000 евро
Салдо към 01 януари 2025 г.	276
Формиране на резерви от неразпределена печалба	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	276
Формиране на резерви от неразпределена печалба	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	276

15. Неразпределена печалба

	‘000 евро
Салдо към 01 януари 2025 г.	260
Печалба за годината	15
Формиране на резерви	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	275
Загуба за периода	(86)
Формиране на резерви	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	189

16. Възнаграждения на персонала

16.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2026 ‘000 евро	2025 ‘000 евро
Разходи за заплати	(14)	(14)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Разходи за персонала	(16)	(16)

17. Облигационен заем

През 2018 г. “Сии Имоти” АД СИЦ, 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 30 юни 2026 г. финансовите показатели във връзка с облигационния заем на Дружеството са както следва:

Съотношение Пасиви / Активи	70.14%
Покритие на разходите за лихви	1.00
Текуща ликвидност	0.78

18. Задължения по облигационен заем

Към 30 юни 2026 г.	Краткосрочна част '000 евро	Дългосрочна част '000 евро
Облигационен заем – главница	1 023	-
Облигационен заем - лихва	1	-
Общо	1 024	-

Към 31 декември 2025 г.	Краткосрочна част '000 евро	Дългосрочна част '000 евро
Облигационен заем – главница	2 045	-
Облигационен заем – лихва	3	-
Общо	2 048	-

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.

	2025 '000 евро	Парични изменения '000 евро	Други изменения* '000 евро	2026 '000 евро
Облигационен заем	2 048	(1 068)	44	1 024
Общо	2 048	(1 068)	44	1 024

* Другите изменения включват начисления на лихви.

20. Търговски и други задължения

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Текущи:		
Местни данъци и такси	-	5
Санкции	3	3
Текущи търговски и други задължения	3	8

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.

21.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(10)	(10)
Осигурителни вноски	(2)	(2)
	(12)	(12)
Изплатени възнаграждения и осигурителни вноски	12	12

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

22. Условни активи и условни пасиви

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

23. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	30.06.2026	31.12.2025
		'000 евро	'000 евро
Други вземания	10	338	1 446
Пари и парични еквиваленти	0	7	10
		345	1 456

Финансови пасиви	Пояснение	30.06.2026	31.12.2025
		'000 евро	'000 евро
Облигационен заем	17	1 024	2 048
Други задължения	19	3	8
		1 027	2 056

Вижте Пояснение 4.10 за информацията 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 24.

24. 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 23. 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 сročни 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.

25. 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	30.06.2026	31.12.2025
		'000 евро	'000 евро
Други вземания	10	338	1 446
Пари и парични еквиваленти	0	7	10
		345	1 456

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
Други вземания	321
Очаквани кредитни загуби	(6)
	315

26. 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 30 юни 2026 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Други задължения	3	-	-	-
Задължения по облигационен заем	1 023	-	-	-
Общо	1 027	-	-	-

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

31.12.2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Други задължения	8	-	-	-
Задължения по облигационен заем	1 025	1 023	-	-
Общо	1 033	1 023	-	-

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.

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.

27. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на справедливата стойност, на които са класифицирани периодичните оценки на нефинансовите активи към 30 юни.

30 юни 2026 г.	Ниво 1 '000 евро	Ниво 2 '000 евро	Ниво 3 '000 евро	Общо '000 евро
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	-	1 008	1 008
- Самостоятелен обект в сграда	-	-	559	559

31 декември 2025 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	-	1 008	1 008
- Самостоятелен обект в сграда	-	-	559	559

Земя и самостоятелен обект в сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена въз основа на оценки, изготвени от независим лицензиран оценител към 31 декември 2025 г.

Оценките са извършени чрез прилагане на пазарния подход – метода на пазарните аналози, при който стойността на имотите се определя чрез сравнение със сходни имоти, предмет на сделки или оферти на пазара.

При определяне на справедливата стойност са използвани входни данни като:

- пазарни цени на квадратен метър за сходни имоти;
- местоположение на имотите;
- предназначение и начин на ползване;
- площ и функционално разпределение;
- инфраструктура и транспортна достъпност.

Поради използването на значителни ненаблюдаеми входни данни оценките са класифицирани на Ниво 3 от йерархията на справедливата стойност съгласно МСФО 13 – Оценяване по справедлива стойност.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в отчета за печалбата или загубата за съответния отчетен период.

През отчетния период няма прехвърляния между нивата на йерархията на справедливата стойност.

	‘000 евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 437
Придобити активи	-
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	130
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 567
Придобити активи	-
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	-
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	1 567

Оценките на инвестиционните имоти съдържат елементи на професионална преценка от страна на независимия оценител, като основните ненаблюдаеми входни данни са свързани с пазарните цени на сходни имоти и корекционни коефициенти за местоположение, площ и функционални характеристики. Разумни промени в използваните входни данни не биха довели до съществено изменение на отчетената справедлива стойност на инвестиционните имоти.

28. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управлението на капитала са: да осигури способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигури адекватна възвръщаемост за акционерите чрез ефективно управление на активите и капитала.

Дружеството наблюдава структурата на капитала си на база коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението между нетния дълг и общия капитал. Нетният дълг се определя като общ размер на задълженията, намален с паричните средства и паричните еквиваленти. Общият капитал представлява собствения капитал, увеличен с нетния дълг.

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

	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Собствен капитал	885	971
Капитал	885	971
Общо задължения	1 027	2 056
- Пари и парични еквиваленти	(7)	(10)
Нетен дълг	1 020	2 046
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	1 905	3 017
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	54%	68%

Коефициентът на задлъжнялост през 2026 г. е по-нисък в сравнение с 2025 г. Основната причина за това е значителното намаление на нетния дълг вследствие на намалението на общите задължения.

29. 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 30 юни 2026 г.

30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 21.07.2026 г.

Междинен доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

**Междинен доклад за дейността
на "СИИ Имоти" АДСИЦ
за периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.**

28 юли 2026 г.

I. Обща информация. Акционери и управление

1.1 „СИИ Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

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

„СИИ Имоти“ АДСИЦ 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.

1.2. Върху дружеството се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК (виж 1.4).

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Към датата на съставяне на настоящия доклад, общо събрание на акционерите е взело решение, за освобождаване на Даниел Мирче като член на съвета на директорите, както им е избрал за нов член Галина Георгиева. Промените са регистрирани в Агенция по вписванията, но все още не са обработени. В тази връзка действащи членове на СД са следните лица:

- o **Светослав Иванов Дечев** – Изпълнителен директор
- o **Даниел Мирчев Мирчев** – Председател на Съвета на директорите
- o **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 Изпълнителният директор Светослав Дечев. Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

1.4. Акционери, притежаващи пряко над 5% от гласовете в Общото събрание на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Лицата притежаващи над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството:

- **„Загора Фининвест“ АД**, с ЕИК 123017547, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Овча Купел 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35-мажоритарен акционер в дружеството.
- **„УД Конкорд Асет Мениджмънт“ АД** с ЕИК 131446496, със седалище и адрес на управление: гр. София; бул. Тодор Александров 117; – притежава :

чрез „ДФ "Конкорд Фонд - 2" 19 800 бр. акции или 3.05% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ, чрез „ДФ"Конкорд Фонд-3" 14 320 бр. акции или 2.20% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ, чрез "НДФ Конкорд Фонд 7" 16 000 бр. акции или 2.46% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ

1.5. 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 представляващи 10 225 838 евро, – 20 000 (двадесет хиляди) бр. облигации с номинална стойност 1000 лева или 511,29 евро всяка. Облигационната емисия е регистрирана с ISIN BG 2100017180.

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 за:

- придобиване на инвестиционни 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.

1.6 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.cееimoti.com

II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

Първо тримесечие на 2026 г.

От 1 януари 2026 г. Република България официално въвежда еврото (EUR) като своя национална валута и става 21-вият член на еврозоната. Това е ключов икономически и стратегически момент за страната, след дълъг процес на подготовка и изпълнение на изискванията за влизане в единната валутна зона на Европейския съюз. Ефекта за имотния пазар се характеризира с по-голяма прозрачност, засилено доверие и по-добра интеграция с европейските инвестиционни потоци.

Второ тримесечие на 2026 г.

През второто тримесечие на 2026 г. не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

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

На 17.07.2026 г. дружеството е провело редовно годишно общо събрание. Допълнителни важни точки от важния ред бяха, приемане на промени в Устава на дружеството с цел адаптиране на дружествения капитал към „Закона за въвеждане на еврото в Република България“, както и промяна в членовете на Съвета на директорите. На проведеното заседание от длъжност е освободен Даниел Мирчев, а на негово място е назначена Галина Георгиева.

Не са настъпили други важни събития за дружество след края на отчетния период.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е 331 500 евро, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 0,51 евро цента всяка една. Общо активите на дружеството са в размер на 1 912 хил. евро Собственият капитал е 885 хил. евро Финансовият резултат на дружеството към 30.06.2026 г., е (реализирана загуба) в размер на 86 хил. евро

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „СИИ Имоти“ АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната, вкл. влиянието на финансовата криза и други, измежду които са и:

- o Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти“;
- o Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот;
- o Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в

портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия;

- o „СИИ Имоти“ АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си;
- o Дружеството ще е зависимо от лихвените нива по кредитите;
- o Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

III. Информация за сключените сделки между свързани лица.

Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период:

През разглеждания период „СИИ Имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, които да не са оповестени в пояснения към междинния финансов отчет в точки 21.

Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

През разглеждания период „СИИ Имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние на дружеството.

За „СИИ Имоти“ АДСИЦ:

Светослав Дечев

Допълнителна информация
по чл. 12, ал. 1, т.4
от НАРЕДБА № 2 от 01.01.2022 г.
за първоначално и последващо разкриване на информация при публично
предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на
регулиран пазар
за периода 01.01.2026 – 30.06.2026 г.

“СИИ Имоти” АДСИЦ

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

През изтеклия период не са направени промени в счетоводната политика.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:

През изтеклия период не е настъпила промяна в мажоритарния собственик на дружеството.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

През изтеклия период не са извършени организационни промени в рамките на дружеството.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Дружеството не е публикувало прогнози относно резултатите от текущата финансова година.

5. За публичните дружества – данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

Към 30 юни 2026 г., лицата, притежаващи над 5 на сто от гласовете в общото събрание на “СИИ Имоти” АДСИЦ, са:

- „Загора Фининвест“ АД, с ЕИК 123017547, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Овча Купел 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35– притежава 372 525броя акции, представляващи 57.31 % от капитала на дружеството.

- „УД Конкорд Асет Мениджмънт“ АД с ЕИК 131446496, със седалище и адрес на управление: гр. София; бул. Тодор Александров 117; – притежава :
чрез „ДФ "Конкорд Фонд - 2" 19 800 бр. акции или 3.05% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ, чрез „ДФ"Конкорд Фонд-3" 14 320 бр. акции или 2.20% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ, чрез "НДФ Конкорд Фонд 7" 16 000 бр. акции или 2.46% от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ

6. За публичните дружества – данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; 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 не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал; общата стойност на всички производства не надхвърля 10 на сто от собствения му капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок:

На 18 Декември 2018 г. Съветът на директорите на „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ взе решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации. Размер на облигационната емисия е 20 000 000 лева (двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. облигации с номинална стойност 1000 (хиляда) лева всяка. Облигационната емисия е регистрирана с ISIN BG 2100017180. През периода на записване, облигационерите заявиха желание и записаха облигации в номинален размер на 20 000 000лв. (двадесет милиона) лв., с което процеса по записване на облигации приключи успешно.

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 се използват от „Сии Имоти“ АДСИЦ по предмета на дейност на дружеството за:

- придобиване на инвестиционни 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.

През периода „Сии Имоти“ АДСИЦ няма вземания или задължения, които да са извън описаните в Пояснение т. 17 и т. 20 от Междинния индивидуалния финансов отчет на дружеството.

28.07.2026 г.
гр. София

.....
Светослав Дечев
/Изпълнителен Директор/

Приложение № 4
към чл. 12, ал. 1, т. 1
от НАРЕДБА № 2 от 01.01.2022 г.

за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар
за периода 01.01.2026 – 30.06.2026 г.

“СИИ Имоти” АДСИЦ

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

На 17.07.2026 г. дружеството е проведе редовно годишно общо събрание в което бяха приети промени в членовете на Съвета на директорите. На проведеното заседание от длъжност е освободен Даниел Мирчев, а на негово място е назначена Галина Георгиева. Промените са регистрирани в Агенция по вписванията, към датата на съставяне на настоящи доклад все още не са обработени.

През отчетния период няма друга промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Контролът върху „СИИ Имоти“ АДСИЦ се упражнява „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През отчетния период няма сключени или изпълнени съществени сделки от дружеството.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

През отчетния период не е взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

На 17.07.2026г, Общо събрание на акционерите избра “Илиана Порожанова с рег. № 0640” за регистриран одитор който да извърши проверка и заверка на Годишния финансов отчет на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за 2026 г.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През отчетния период дружеството не е закупило, продало или заложило дялови участия в търговски дружества.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават от публично предлагани ценни книжа.

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. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

28.07.2026 г.

гр. София

.....

Светослав Дечев

/Изпълнителен Директор/

**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 01.01.2026 – 30.06.2026 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 второто тримесечие „СИИ Имоти“ АДСИЦ не е извършвало сделки
с недвижими имоти.

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

През отчетния период активите на "СИИ Имоти" АДСИЦ възлизат на
1 912 хил. евро., като 99,63 % 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 22 хил.
евро., 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 представляващи 10 225 838 евро, – 20 000 (двадесет хиляди) бр. облигации с
номинална стойност 1000 лева или 511,29 евро всяка. Облигационната емисия е
регистрирана с ISIN BG 2100017180.. 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 20.12.2026г. От 15.06.2019г. емисията обезпечени облигации издадени от „Сии Имоти“ АДСИЦ е допусната за търговия на БФБ.

През отчетния период „Сии Имоти“ АДСИЦ не е сключвало нов договор за банков кредит.

"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.

През второто тримесечие 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.

Изпълнителен директор:

28.07.2026 г.

/Светослав Дечев/

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

Изпълнителният директор на „СИИ Имоти“ АДСИЦ – **Светослав Иванов Дечев**;

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Доколкото ми е известно:

1. Комплектът финансови отчети за второ тримесечие на 2026 г., са съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на “СИИ Имоти” АДСИЦ.

2. Междинният доклад за дейността на “СИИ Имоти” АДСИЦ за второ тримесечие на 2026 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието.

Декларатор:

Дата: 28.07.2026г.

Светослав Дечев

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

Долуподписаният **Станислав Петров Арсов** – в качеството си на представляващ счетоводна къща Сателит Х АД, съставител на счетоводния отчет на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за второ тримесечие на 2026 г.

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Доколкото ми е известно:

1. Комплектът финансови отчети за второ тримесечие на 2026 г., са съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.
2. Междинният доклад за дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за второ тримесечие на 2026 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието.

Декларатор:

Дата: 28.07.2026г.

Станислав Арсов