

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ на „СИИ ИМОТИ” АДСИЦ КЪМ  
31.12.2017 г.

**1. Корпоративна информация**

“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), 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.

Дружеството е с капитал 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехваляеми 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.

На 20.09.2018 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

Старият Съвета на директорите в състав:

- o Христо Петков Чоевски – Изпълнителен директор
- o Никола Ивайлов Коевски – Председател на Съвета на директорите
- o Иглика Цветкова Мишева - Брусева – Заместник – председател на Съвета на директорите,

е заменен от Нов Съвет на директорите, а именно:

- 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 Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

## 2. Описание на приложимата счетоводна политика

### 2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на СИИ Имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с изискванията на всички Международни счетоводни стандарти, издадени от Комитета за Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС) към 31.12.2017 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкованията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкованията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след одобряване от Европейския съюз са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството поради специфичните въпроси, които те третират.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишния период започващ на 1 януари 2017 г., не се налагат значими промени в счетоводната политика на дружеството.

Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, отнасящи се до прилагането им през 2017 г. и в бъдеще, без те да се отнасят до неговата дейност. Подробното цитиране на наименованията на стандартите и разясненията към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

Финансовия отчет е представен в съответствие с МСС 1 "Представяне на финансови отчети". Дружеството представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

### 2.2. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценка на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2017 г. и 2016 г. са представени в хил.лв., освен ако не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява в лева.

### 2.3. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламинтираните за приложение МСС,

Финансовата година приключва на 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата на предходната година. В случай, че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно, или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни позиции, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;

б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

#### **2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

##### **Текущо начисляване**

Финансовите отчети, с изключение на отчета за паричните потоци са изготвени на база принципа на начисляването.

Статиите (елементите на финансовите отчети) са признати като активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, когато отговарят на дефинициите и критериите за признаване на тези елементи в Общите положения. Резултатите от транзакциите и други събития са признати, когато те настъпват, а не когато са платени и са отразени в счетоводните записи и във финансовите отчети в периода, за който се отнасят.

##### **Действащо предприятие**

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно в условията на икономическа криза, ръководството е взело предвид цялата налична информация за бъдещето, което е най-малко 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

#### **2.5. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1,95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционална валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционална валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден.

Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсови разлики, свързани с уреждането на сделките в чуждестранна валута или отчитането на сделките в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

## **2.6. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

През последните години в страната сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и на практика прерасна във всеобхватна пазарна и икономическа. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността. Това създава предпоставки дружеството да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на активите и услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

## **2.7. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние**

### **2.7.1. Инвестиционни имоти**

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набирани 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, извърпване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите си имоти като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация, в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционния имот.

Всяка печалба или загуба от промяната в справедливата стойност на инвестиционния имот се признава директно в печалбата или загубата.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажба или при трайно отпускане от употреба, в случай, че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите от тяхното отпускане от употреба или продажба, се признават директно във финансовия резултат на дружеството

### **2.7.2. Търговски и други вземания**

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията повече от 120 дни от датата на падежа. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

### **2.7.3. Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата на дружеството.

### **2.7.4. Основен капитал**

Основните безналични акции с право на глас са представени като основен капитал на дружеството. Основният капитал е представен по номиналната стойност на напълно заплатените акции. Основният капитал, регистриран в резултат на апортна вноска, се оценява по стойността, приета от общото събрание на акционерите, която не може да бъде по-висока от стойността на апортната вноска, определена от назначените лицензирани оценители.

### **2.7.5. Премии/(отбиви) от емисии на акции**

Премиите или отбивите от емисии на акции представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на емитираните и действително заплатените акции. Премиите и отбивите от емисии на акции се представят нетно от преките разходи по предлагането на емисията от акции.

### **2.7.6. Резерви**

Резервите на дружеството се образуват от капитализирането на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите от натрупаните финансови резултати могат да се използват с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Учредителния акт на дружеството.

### **2.7.7. Дългосрочни задължения**

Дългосрочните задължения в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези

деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017 г.

### **2.7.8. Краткосрочни задължения**

Краткосрочните задължения в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017 г.

### **2.7.9. Задължения към наети лица**

#### **а) Планове за дефинирани вноски**

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството следва да начислява в отчета за всеобхватния доход и да превежда тези суми в периода на тяхното възникване.

#### **б) Платен годишен отпуск**

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат изплатени на служители в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

#### **в) Дефинирани доходи при пенсиониране**

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране.

### **2.8. Амортизация инвестиционните имоти**

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи, както и инвестиционните имоти са начисляват, като последователно се прилага линейния метод.

Амортизационните норми са определят от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. При наличие на дълготрайни активи в баланса в края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми. При освобождаване на актив резултатът се признава в отчета за всеобхватния доход като нетна печалба или загуба от освобождаването.

### **2.9. Провизии за задължения**

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в счетоводния баланс, когато има правно или конструктивно задължение, в резултат на минало събитие и има вероятност определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци отразяваща нетекущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и ако е подходящо, специфичните за

задължението рискове.

## **2.10. Признаване на приходите и разходите**

### **2.10.1. Приходи**

Приходите включват приходи от отдаване по наем и разпореждане с инвестиционните имоти. Признаването на приходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходът се признава само при условие, че сумата му може да бъде адекватно установена; направените разходи по отношение на същия недвижим имот също могат да бъдат адекватно оценени; и е вероятно в обозримо бъдеще да има някаква икономическа изгода от оценявания инвестиционен имот.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване. Приходите, свързани със сделки по предоставяне на услуги се признава, когато резултатът от сделката може надлежно да се оцени. Приходите от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се отнасят текущо в отчета за всеобхватния доход.

При продажба на активите, приходите биват признавани в момента на прехвърляне на всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността, на купувача.

### **2.10.2. Разходи**

Разходите се начисляват на принципа на текущото начисляване, в момента на тяхното възникване.

### **2.10.3. Финансови приходи /(разходи)**

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават като текущи в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им. Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от неговата първоначална стойност в съответствие с изискванията на МСС 23 Разходи за заеми. Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато по същество са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданото му използване.

## **2.11. Дивиденди**

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към неговите акционери в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

## **2.12. Свързани лица**

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дружества под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал, както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

### **2.13. Преустановени дейности**

Дружеството третира като преустановена дейност всеки компонент, който е бил организационно обособен и е прекратен, поради окончателно спиране на съответните продажби към 31 декември на отчетната година.

## **3. Справедлива стойност**

### **3.1. Определяне на справедливите стойности**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности на финансови и на не-финансовите активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

#### *Инвестиционни имоти*

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация прави оценка веднъж годишно, към датата на финансовия отчет. Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, на която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желаещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо проучване и съзнателно действие от страните.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките се изготвят като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

#### *Инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа*

Справедливите стойности на финансовите активи определени за отчитане по справедлива стойност в печалби и загуби, държаните до падеж инвестиции и финансовите активи, държани за търгуване и на разположение за продажба се определят на базата на котирана цена купува към датата на отчета. Справедливата цена на държаните до падеж инвестиции се определя само за целите на оповестяването

#### *Търговски и други вземания*

Справедливите стойности на търговски и други вземания, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на отчета за финансово състояние. Това се прави само за целите на оповестяването.

### **3.2. Ключови приблизителни оценки с определящо значение при прилагане на счетоводната политика и предположения с висока несигурност**

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

#### **3.2.3. Обезценка на вземания**

Приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от



ръководството в края на всяка финансова година. Обезценка на търговски вземания се извършва, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от една година се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.**

**4. Инвестиционни имоти**

	<b>Земни и Терени '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2016 г.	836	836
Преоценка	37	37
Салдо към 31 декември 2016 г.	<u>873</u>	<u>873</u>
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2016 г.	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 31 декември 2016 г.	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<u><b>873</b></u>	<u><b>873</b></u>

	<b>Земни и Терени '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2017 г.	873	873
Салдо към 31 декември 2017 г.	<u>873</u>	<u>873</u>
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2017 г.	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<u><b>873</b></u>	<u><b>873</b></u>

**Оценка по справедлива стойност**

Дружеството е възложило на лицензиран оценител за изготви оценки за справедливите стойността на инвестиционните имоти към 31.12.2017 г. Оценките следва да бъдат изготвени в съответствие с методите на вещната стойност, приходната стойност и метода на сравнимите продажби.

**5. Парични средства**

<b>Вид</b>	<b>2017 г. '000 лв.</b>	<b>2016 г. '000 лв.</b>
Парични средства в банки	2	-
Парични средства в брой	-	-
Блокирани парични средства	-	-
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

Паричните средства са в националната парична единица – лева.

## 6. Капитал

### 6.1. Регистриран капитал

Дружеството е регистрирано със записан основен капитал в размер на 650 х.лв.

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 650 000 бр. 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.

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- изкупени собствени акции	-	-
	<b>650</b>	<b>650</b>

### 6.2. Резерви

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Премийни резерви	21	21
Резерв от последващи оценки	66	29
Резерв от емисии на акции	151	151
	<b>238</b>	<b>201</b>

Собствениците на капитала на СИИ Имоти АДСИЦ са както следва:

Вид	31 декември 2017 г.	31 декември 2017 г.	31 декември 2016 г.	31 декември 2016 г.
	Брой акции	%	Брой акции	%
Загора Финивест АД	362 800	55,82	522 600	80.40
Други ЮЛ	287 200	44,18	127 400	19.60
	<b>650 000</b>	<b>100</b>	<b>650 000</b>	<b>100</b>

## 7. Финансов резултат

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Неразпределена печалба от мин. години	45	2
Непокрита загуба от мин. години	(257)	(257)

Текущ финансов резултат	(14)	43
	(226)	(212)

#### 8. Други задължения

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Задължения към осигурителни предприятия	2	-
Други задължения	-	80
	2	80

#### 9. Разходи за външни услуги

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
Годишна такса КФН	(1)	(1)
Годишна такса БФБ	(1)	(1)
Такса ЦД	(1)	(1)
Счетоводно обслужване и одит	(2)	(2)
Други	(1)	
	(6)	(5)

#### 10. Разходи за персонала

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
Разходи за заплати	(1)	-
Разходи за соц. осигуровки	-	-
<b>Общо</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>

#### 11. Други приходи

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
Други	-	3
	-	3

#### 12. Сделки с ключов управленски персонал

Вид	30.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
<b>Разходи за краткосрочни възнаграждения</b>		
- заплати	(5)	(5)

- осигуровки	(2)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>
Задължения към управленски персонал	1	-
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

### 13. Сделки със свързани лица

Към датата на баланса има следните разчети със свързани лица:

Вид	2017 г. '000 лв.	2016 г. '000 лв.
<b>Задължения към свързани лица:</b>		
Дългосрочни, в т.ч.		
- СИИ Имоти Мениджмънт ООД	103	103
<b>Общо</b>	<b>103</b>	<b>103</b>
Краткосрочни, в т.ч.		
- СИИ Имоти Мениджмънт ООД	101	14
- Загора Фининвест	6	
<b>Общо</b>	<b>107</b>	<b>14</b>

### 14. Условни активи и условни пасиви

Към 31.12.2017 както и през 2016 година към дружеството не са отправяни гаранции и правни искиове.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по точно чл. 10 ал. 1, дружеството следва да разпредели дивидент не по – малко от 90 % от формираната печалба за отчетната година, определена в съответствие с разпоредбите на ал. 3 и чл. 247а от Търговския закон. Дружеството не е начислило провизия за дивидент към 31.12.2017 г.

### 15. Поети задължения

Към 31.12.2017 г. и за отчетната 2016 година дружеството не е поемало задължения към трети лица.

### 16. Други оповестявания

През отчетния период данъчна ревизия не е извършвана.

### 17. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството. Управителният съвет на дружеството е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните (писмени) процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

#### **Валутен риск**

Дружеството извършва своята дейност при неактивен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти. Стопанските операции на дружеството са в български лева.

#### **Други ценови рискове**

Дружеството е изложено и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на дружеството се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху него се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите.

#### **Кредитен риск**

Основните финансови активи на дружеството са търговски и други вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Ръководството постоянно наблюдава фактическите и прогнозни парични потоци по периоди и се стреми да поддържа равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

#### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопанските ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала. Целта на ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задължнялост представени в таблицата към 31.12.2017 г. (31.12.2016 г.):

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Общо дългов капитал, в т.ч:</b>		
<i>Заеми от трети лица</i>	213	198
<b>Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти</b>	(2)	
<b>Нетен дългов капитал</b>	211	198
<b>Общо собствен капитал</b>	888	888
<b>Общо капитал</b>	1 099	1 086
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	19.20%	18.23%

В съответствие с разпоредбите на чл.252, ал.1 т.5 от ТЗ, Дружеството следва да поддържа стойността на нетните си активи над стойността на регистрирания капитал. Към 31.12.2017 г. нетните активи на дружеството са в размер на 663 хил.лв., което надвишава регистрирания капитал от 650 хил.лв., а към 31.12.2016 г. нетните активи са били 676 хил.лв., при регистриран капитал 650 хил.лв.

#### **Справедливи стойности**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за тези, за които съществуват котировки на пазарни цени.

Притежаваните от дружеството финансови активи са основно кредити, вземания и парични средства, поради което се приема, че балансовата им стойност е равна на тяхната справедлива стойност. Финансовите пасиви представляват основно банкови и други заеми и други задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

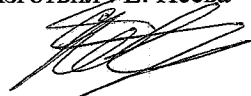
Ръководството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

#### **18. Събития след края на отчетния период**

Не сме установили никакви събития, които са настъпили след края на отчетния период и които биха изисквали корекции в оповестяване във финансовия отчет към 31.12.2017 г.

Настоящият финансов отчет на СИИ Имоти АДСИЦ е подписан от

Изготвил : Е. Пеева



Дата: 26.01.2018 г.



Изп. директор: Св. Дечев

