



Годишен доклад за дейността

на Статус Имоти АДСИЦ

през 2017 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № Март 2018 г. от Съвета на директорите

Съветът на директорите на „Статус Имоти“ АДСИЦ представя настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството през 2017 г., изготвен в съответствие с чл. 39 от Закона за счетоводството, Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, чл. 100н, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Преглед на развитието и резултатите от дейността на Статус Имоти АДСИЦ през 2017 г.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирано в България, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Витоша“, ул. „Ралевица“ №98А, ет. 1, телефони - 980 22 99, факс - +359 2 986 22 36. Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 23.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1/03.05.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. №4994/2006. Дружеството е учредено за неопределен срок. Акциите на Дружеството се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса ВаSE с борсов код БСТ.

На основание Решение №1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006 г.

Описание на дейността

Предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните 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, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и / или продажбата им.

Структура на основния капитал

Акционерна структура към 31.12.2017 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	227 435	34,99%
Петър Петров Христов	195 035	30,01%
Емил Ангелов Ангелов	97 000	14,92%
Коста Иванов Любенов	65 000	10,00%
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	33 000	5,08%
Други акционери	32 530	5,00%
Общо	650 000	100%

Основният капитал на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ към 31.12.2017г. е 650 хил. лв., разпределени в 650 000 броя обикновени безналични акции, с номинал 1 лв. за акция.

При увеличението на капитала през 2007 г. Дружеството е формирало премиен резерв в размер на 1,5 хил. лв., като резултат от разликата между номиналната и емисионната стойност на емитираните 150 хил. броя акции при първоначалното увеличение на капитала.

Акциите на Дружеството се търгуват на пазара на дружествата със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса АД. Борсов код на акциите: 6ST (стар код – STREIT).

Акциите на дружеството се търгуват на алтернативен пазар на дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса - BaSE.

Борсов код: **6ST** (стар код – STREIT).

ISIN код на емисията: **BG1100062063**

През отчетния период не са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството, последните сделки с акции на дружеството са през 2012 г. и са както следва:

№	Дата	Обем	Цена
1.	17.08.2012	161 800	1,59
2	17.08.2012	100	1,43
Общо реализиран обем и средна цена на търгуваните акции:		161 900	1,59

Показатели за пазарна оценка:

- Балансова стойност на една акция. Той се изчислява на базата на сумата на основния капитал в обикновени акции и броя на обикновените акции. Балансовата стойност на една акция на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 1 лев.
- Печалбата на една акция. Тя се изчислява на базата на сумата на нетната печалба, намалена със сумата на дивидентите за привилегированите акции и броя на обикновените акции. „Статус Имоти“ АДСИЦ няма привилегировани акции и промени в броя на обикновените акции през годината.

Печалбата на една акция е в размер на 0,52 лв. за една акция.

Управление

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Петър Петров Христов – председател;
2. Юлиян Руменов Николов – заместник председател;
3. Мирослав Стоянов Бейков - член.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Мирослав Бейков.

Анализ на продажби и структура на разходите

Приходите от основна дейност са формирани от предоставени услуги - наеми в размер на 20 хил.лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 45 хил. лв.

Преглед на дейността

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало загуба в размер на 25 хил.лв.

Финансов отчет и анализ

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Основните рискове и несигурности, пред които е изправно Дружеството към края на финансовата година, са свързани най-вече със слабата му ликвидност на фона на слабата ликвидност на борсовата търговия, както и с невъзможността да се реализират продажби на завършени и изградени имоти на дружеството. В резултат на настъпилата криза, Дружеството се въздържа от привличане на банков ресурс за финансиране на дейността си към настоящия етап.

Тези фактори оказват влияние и върху ликвидността на акциите на дружеството. Проектът на Дружеството все още има нереализирани имоти и продажби, като това допълнително оказва натиск върху оперативната дейност на дружеството.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството насочва усилията си към увеличаване броя на клиентите и реализация на материалните запаси. Тези мерки ще повлияят положително както върху финансовия резултат, така и върху паричните потоци от оперативна дейност на Дружеството;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие и предприетите мерки, както и възможността от финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Ръководството декларира, че няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира дружеството, както и да преустановява своята дейност;

През 2017 година, Дружеството не е привличало заемни средства под формата на банкови заеми или облигационни емисии. По тази причина, капиталовата структура на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 100% собствен капитал. Това означава, че през отчетната година Дружеството е финансирало оперативната си дейност изцяло за сметка на собствения капитал или операции свързани с неговото парично изражение.

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 220 хил. лв.

Стопански цели за 2018 година

Основните цели на Дружеството са:

- изграждане и утвърждаване на добра репутация на Дружеството
- стабилно развитие на Дружеството в ситуация на световна финансова криза
- дългосрочна стабилност и устойчиво нарастване на инвестициите на акционерите на Дружеството



- ефективно управление на риска чрез диверсификация на инвестиционните проекти на Дружеството

Сред стратегиите за реализиране на основните цели на Дружеството са:

- Дружеството ще насочва своите инвестиции в проекти за жилищни и/или офис сгради с разгърнатата застроена площ до 10 000 кв. м. с цел по-добър контрол и сравнително бърза ликвидност
- районите и градовете към които Дружеството ще насочва своя интерес следва да са без спад на цените за последните две календарни години (осреднено към датата на разглеждане на конкретен инвестиционен проект)
- Дружеството ще избягва инвестиции в градовете и районите, предвидени за курортни зони, с изключение на инвестиционните цели на Дружеството
- Дружеството преимуществено ще изпълнява проекти, които са структурирани с възмездно учредяване и прехвърляне на право на строеж от страна на собствениците на терени
- при необходимост от финансиране Дружеството ще се стреми да осигури необходимите средства чрез целево емитиране на обезпечени с ипотека сконтони облигации за всеки конкретен проект

Важни събития, настъпили след датата на съставянето на годишния отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Управление на капиталовия риск

Съгласно Устава на Статус Имоти АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството, неговите инвестиционните цели са :

- осигуряване на своите акционери запазване и повишаване стойността на инвестициите чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;

- инвестиране в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска.

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на чл.9 от Устава на Статус Имоти АДСИЦ, с цел получаване на текущи доходи от наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

За постигането на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.



В настоящия доклад е оповестена информация относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството не е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на неговото ръководство.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, финансов лизинг и наемане на договори за покупка.



Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, защото основно неговите операции и сделки са в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото същите в основната си част са не лихвени или с фиксиран лихвен процент.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;



- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

Правомощията на Съвета на Директорите на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството са подробно описани в Устава на Дружеството, който гласи следното:

Чл.49 (1) Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

(2) Съветът на директорите взема решения по дейността на ДРУЖЕСТВОТО, доколкото съгласно действащото законодателство и този Устав съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание.

(3) Съветът на директорите на ДРУЖЕСТВОТО:

1. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от ДРУЖЕСТВОТО на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този Устав и ЗДСИЦ;
2. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право по чл.9 от този Устав при спазване предвидените в него и действащото законодателство ограничения.
3. избира и освобождава изпълнителен/ни директор/и и Председател и Зам. Председател на съвета на директорите.



4. назначава и освобождава персонала на ДРУЖЕСТВОТО, в това число и директор за връзка с инвеститорите, и определя размера на трудовото им възнаграждение;
5. извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет;
6. приема предложение за разпределение на печалбата;
7. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;
8. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
9. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на ДРУЖЕСТВОТО и емисиите облигации, издавани от ДРУЖЕСТВОТО;
10. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на ДРУЖЕСТВОТО;
11. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за ДРУЖЕСТВОТО, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
12. взема решения за инвестиране на свободните средства на ДРУЖЕСТВОТО в активи по чл.12, ал.1 и ал.2 от този Устав и при спазване на ограниченията предвидени в него.
13. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл.11, ал.2, т.2 и т.3 от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на ДРУЖЕСТВОТО при спазване на нормативно определените ограничения;
14. В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да увеличава капитала на ДРУЖЕСТВОТО чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на ДРУЖЕСТВОТО по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии /отделни увеличения/, с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.27 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на ДРУЖЕСТВОТО с отразен размер на капитала и брой акции на ДРУЖЕСТВОТО след проведеното увеличение;



15. взема решения за извършване на всички сделки на ДРУЖЕСТВОТО със заинтересовани лица при спазване ограниченията на този устав и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;
16. избира прокурист на ДРУЖЕСТВОТО;
17. приема програма за добро корпоративно управление на ДРУЖЕСТВОТО в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Зам. Председателя ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" в Комисията по финансов надзор;
18. В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на ДРУЖЕСТВОТО да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от ДРУЖЕСТВОТО се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.
19. взема решения за застраховане на недвижимите имоти, придобити от ДРУЖЕСТВОТО;
20. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсметки за новите акции на техните притежатели в случай на увеличение на капитала на ДРУЖЕСТВОТО при спазване на изискванията на чл.27а от Наредба №1 от 15.09.2003 година на за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
21. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.
 - (4) При спазване на ограниченията на чл.114 и следващи от ЗППЦК и действащото законодателство Съветът на директорите на ДРУЖЕСТВОТО има право с единодушно решение да разрешава извършването на сделките по чл.236, ал.2 от Търговския закон.
 - (5) Изразът "заинтересовани лица" по смисъла на алинея 3, т. 15 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на съвета на директорите на ДРУЖЕСТВОТО, неговият прокурист /в случай, че бъде избран такъв/, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО или го контролират, когато те или свързани с тях лица:
 - а) са страна, неин представител или посредник по сделка с ДРУЖЕСТВОТО, или в тяхна полза се извършват сделки или действия от страна на ДРУЖЕСТВОТО; или



б) притежават пряко или непряко поне 25% /двадесет и пет процента/ от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделки или действия от страна на ДРУЖЕСТВОТО;

в) са членове на съвета на директорите или прокурист на юридическо лице по буква "б".

Ограничения в правомощията на Съвета на директорите

Чл.50 (1) При извършване на дейността си по управление на ДРУЖЕСТВОТО Съветът на директорите стриктно спазва ограниченията на чл.114 и следващи от ЗППЦК и действащото законодателство.

Статус Имоти АДСИЦ не притежава клонове и клонова мрежа из страната.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2017 Г. НА „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ (съгл. Приложение № 10 от Наредба № 2)

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

Вид услуга	Стойност (хил.)	Дял %
наем	20	100%
Общо	20	100%

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

Вид услуга	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Име	Свързаност
Наем	20	100%	вътрешен	Бизнес Парк Велико Търново	Да
Общо	20	100%			

Информация относно разходи:

Вид разход	Стойност (хил.)	дял
Търговско представителство*	6	13,33%
Разходи за амортизация	8	17,78%
Отписани вземания**	20	44,44%



Такси, одит, данъци и такси, разходи за глоби и неустойки	11	24,44%
Общо	45	100%

* Разходите за търговско представителство са към дружество „АЙ БИ КОРП“ ЕООД по договор за финансово, счетоводно и правно обслужване.

** Отписаните вземания са падежирали по давност от дружество „АЙ БИ РЕЗИДЪНС“ ЕООД за предходни периоди.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

На 01.08.2016 г. съгласно решение на Съвета на директорите е сключен договор за наем с Бизнес Парк Велико Търново ЕАД. Договорено е месечно възнаграждение в размер на 2 хил.лв. и срок на договора 3 години. Решението за отдаване под наем е взето на проведено извънредно общо събрание на акционерите на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ от 20.07.2016 г и е съобразено с изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦ. Отдаваният от Статус имоти АДСИЦ актив, представлява собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“. Договора е прекратен с анекс от 01.10.2017г.

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

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	акционер
Петър Петров Христов	акционер и ключов ръководен персонал
Емил Ангелов Ангелов	акционер
Коста Иванов Любенов	акционер
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	акционер
Мирослав Стоянов Бейков	ключов ръководен персонал
Юлиян Руменов Николов	ключов ръководен персонал
Бест Чойс Пропърти ООД	чрез ключов ръководен персонал
Люлин Гардън ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Агроинвест Груп ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Дивелопмънт ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Хилс ЕООД	чрез ключов ръководен персонал

Ту Гоу ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Ай Би Пи Мениджмънт ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Консулт ЕООД	под общ контрол
ПМБ Сервиз ООД	под общ контрол
КЗ Секюрити Груп ЕООД	под общ контрол
Лагуна Бийч АД	чрез ключов ръководен персонал
Сън Фючър Пропъртис ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Спортен Клуб Спарта	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Футболен Клуб Спарта	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Спортен Клуб по борба Локомотив	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Клуб Калоян по карате, източни бойни изкуства и други бойни спортове	чрез ключов ръководен персонал
Балкан Фудс ДЗЗД	чрез ключов ръководен персонал
Болкан-Ескулап ДЗЗД	чрез ключов ръководен персонал
Дитол /Тайланд/ Ко. Лимитид ТП	чрез ключов ръководен персонал
Дартс нюз ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Лактима ЕАД	чрез ключов ръководен персонал

През отчетния период е сключен договор за отдаване под наем на собствения на дружеството имот, а именно МАГАЗИН, находящ се в гр. София, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“, на свързано лице – „БИЗНЕС ПАРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО“ ЕАД. Месечният наем определен по договора е 2000 лева за срок от 3 години.

Продажби на свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	20	11
Общо	20	11

Покупки от свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Статус Имоти Мениджмънт ООД	6	6
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	-	-
Общо	6	6

Вземания по продажби от свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	23	8
Ай Би Резидънс ЕООД	-	-
Общо	<u>23</u>	<u>8</u>

Задължения по доставки към свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Статус Имоти Мениджмънт ООД	9	13
Общо	<u>9</u>	<u>13</u>

5. **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи, оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През отчетната година няма информация за събития и показатели за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. **Информация за сделки водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През отчетната година не са сключвани сделки водени извънбалансово.

7. **Информация за дялово участие на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа, извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството не притежава дялови участия в други дружества в страната и чужбина. Инвестициите на дружеството са изцяло в недвижими имоти, финансирани със собствени средства. Дружеството не е извършвало инвестиции в дялови ценни книжа, извън неговата икономическа група.

8. **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Статус Имоти АДСИЦ няма дъщерни дружества. През отчетния период не са сключвани сделки от емитента в качеството му на заемополучател, по договор за заем или предоставяне на гаранции от всякакъв вид.

9. **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**



Статус Имоти АДСИЦ няма дъщерни дружества. През отчетния период не са сключвани сделки от емитента в качеството му на заемодател, по договор за заем или предоставяне на гаранции от всякакъв вид.

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

През отчетния период Статус Имоти АДСИЦ не е емитирало ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнати финансови резултати, отразени във финансовите отчети за финансовата година, и по рано публикувани прогнози.

До изготвянето на настоящият отчет, Статус Имоти АДСИЦ не е давало прогнози за бъдещето си развитие и бизнес-планове в прогрес.

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

Основните рискове и несигурности, пред които е изправно Дружеството към края на финансовата година, са свързани най-вече със слабата му ликвидност на фона на слабата ликвидност на борсовата търговия, както и с невъзможността да се реализират продажби на завършени и изградени имоти на дружеството. В резултат на настъпилата криза, Дружеството се въздържа от привличане на банков ресурс за финансиране на дейността си към настоящия етап.

Тези фактори оказват влияние и върху ликвидността на акциите на дружеството. Проектът на Дружеството все още има нереализирани имоти и продажби, като това допълнително оказва натиск върху оперативната дейност на дружеството.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството насочва усилията си към увеличаване броя на клиентите и реализация на материалните запаси. Тези мерки ще повлияят положително както върху финансовия резултат, така и върху паричните потоци от оперативна дейност на Дружеството;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие и предприетите мерки, както и възможността от финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

През 2017 година, Дружеството не е привличало заемни средства под формата на банкови заеми или облигационни емисии. По тази причина, капиталовата структура на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 100% собствен капитал. Това означава, че през отчетната година Дружеството е финансирало оперативната си дейност изцяло за сметка на собствения капитал или операции свързани с неговото парично изражение.



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

Сред основните цели на Дружеството е да се осигури стабилно развитие в настоящата ситуация на финансова криза. Ето защо дружеството се въздържа от пристъпване към извършване на инвестиции към настоящия момент. По тази причина, към настоящия момент все още не може да се даде конкретна оценка за възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочаване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност. Все пак налице е предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение, чрез реализирането, на който да се продължи дейността на Дружеството. Поради липса на финансов ресурс към момента на изготвяне на настоящия доклад за дейността Дружеството не е пристъпило към реализация на инвестиционните си намерения по предварителния договор.

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

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на емитента.

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

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите, Общото събрание на акционерите на основание и при условията на чл.40е от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), избира одитен комитет на „Статус Имоти“ АДСИЦ в състав от трима души, както следва:

Юлиан Руменов Николов – Изпълнителен директор и заместник-председател на Съвета на директорите
Петър Петров Христов – Председател на Съвета на директорите
Мирослав Стоянов Бейков – член на Съвета на директорите

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

Дружеството е с едностепенна форма на управление. През отчетната финансова година не са настъпили промени в управителните и надзорни органи на дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и от негови дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително: получени суми и непарични възнаграждения; условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап; сума дължимата от емитента,



съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негово дъщерно дружество за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2017 г. не са изплащани възнаграждения, награди и/или ползи на членовете на Съвета на директорите.

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

Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите притежават както следва:

- Петър Петров Христов – притежава и представлява 30,01% от капитала на Дружеството;
- Мирослав Стоянов Бейков – притежава и представлява 0,75% от капитала на Дружеството.

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

Дружеството няма информация за договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

- 20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно**

Към момента на изготвяне на настоящият отчет няма информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

- 21. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция**

Директор за връзки с инвеститорите на „Статус Имоти“ АДСИЦ е Михаела Петрова Христова. Адрес за кореспонденция с него е на ул. „Ралевица“ №98А, ет. 1. Телефон за връзка: 02/ 980 22 99.

- 22. Промени в цената на акциите на Дружеството към дата на доклада**

За последните 12 месеца не са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството, последната дата на която са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството е 17 август 2012г. прехвърлени са общо 161 900 броя акции за 257 405лв. или постигната е средна цена от 1,59 лв. за една акция.

- 23. Информация по чл. 187 д от Търговския закон**



През 2017 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

24. Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2017 г. не са настъпили промени в броя притежавани акции от капитала на Дружеството.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

25. Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

а) Юлиян Руменов Николов, както следва:

- Бизнес Парк Велико Търново ЕАД - член на Съвета на директорите;
- Лактима ЕАД - член на Съвета на директорите.

б) Мирослав Стоянов Бейков, както следва:

- Ту Гоу ЕООД - управител;
- Велико Търново Хилс ЕООД - управител;
- Велико Търново Дивелопмънт ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Лагуна Бийч АД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Бест Чойс Пропърти ООД - управител;
- Дартс нюз ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите.

в) Петър Петров Христов, както следва:

- Велико Търново Хилс ЕООД - едноличен собственик и управител;
- Ай Би Пи Мениджмънт ЕООД - едноличен собственик и управител;
- Велико Търново Дивелопмънт ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Сън Фючър Пропъртис ЕАД – представляващ;
- Лагуна Бийч АД - Член на Съвет на директорите, Представител.
- Люлин Гардън ЕООД - управител;
- Болкан-Ексулап ДЗЗД - управител;
- Дитол/Тайланд/КО.Лимитид Търговско представителство на чуждестранно лице - управител;
- Агроинвест Груп ЕООД - управител;
- Балкан Фудс ДЗЗД - управител;
- Сдружение Спортен Клуб Спарта - член на управителен съвет;
- Сдружение Футболен Клуб Спарта - член на управителен съвет;
- Бизнес Парк Велико Търново ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Сдружение Клуб Калоян по карате, източни бойни изкуства и други бойни спортове - член на управителен съвет;
- Сдружение Спортен клуб по борба Локомотив - член на управителен съвет;



- Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите.

26. През изминалата 2017 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

16.03.2017 г.

София

Изпълнителен директор :

/Мирослав Бейков/