

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2022 година

	Пояснение	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	35 732	41 209
Предоставени аванси	8	903	903
Общо нетекущи активи		36 635	42 112
Текущи активи			
Активи за продажба	9	11 462	-
Търговски и други вземания	10	1 140	8 683
Пари и парични еквиваленти	11	173	4 305
Общо текущи активи		12 775	12 988
Общо активи		49 410	55 100
Капитал			
Регистриран капитал	12.1	650	650
Резерви	12.2	844	844
Натрулана печалба/загуба от минали години	12	12 500	9 428
Текуща печалба/загуба	12	846	3 072
Общо капитал		14 840	13 994
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по банков заеми	13	18 269	13 976
Задължения по облигационен заем	13	1 956	3 912
Общо нетекущи пасиви		20 225	17 888
Текущи пасиви			
Краткосрочни банков заеми	14	11 385	15 913
Краткосрочни задължения по облигационен заем	14	2 016	2 011
Задължения към доставчици и клиенти	14	775	637
Данъчни задължения	14	152	4 457
Други краткосрочни задължения	14	17	200
Общо текущи пасиви		14 345	23 218
Общо капитал и пасиви		49 410	55 100

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: **STANISLAV PETROV ARSOV**
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2023.03.31 11:49:55 +03'00'

"Сателит Х" АД - Станислав Арсов
Дата: 31.03.2023 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Стоян Стоянов
Управител
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2023.03.31 16:02:10 +03'00'

"БУЛ ОДИТ" ООД
Одиторско дружество

Изпълнителен директор: **Ivan Stoyanov larkov**
Digitally signed by Ivan Stoyanov larkov
Date: 2023.03.31 11:35:09 +03'00'

Иван Ярков

Председател на Съвет на директорите: **BORIS MIHAYLOV NIKOLOV**
Digitally signed by BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2023.03.31 11:44:08 +03'00'

Борис Николов

Стоян Стоянов
Регистриран одитор
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2023.03.31 16:03:29 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 31 декември 2022 г.

	Пояснение	31.12.2022	31.12.2021
		BGN'000	BGN'000
Приходи от продажби	5	1 314	22 598
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	1 144	-
Други приходи	5	258	237
Приходи от дейността		2 716	22 835
Разходи за външни услуги	6	(150)	(235)
Възнаграждения на обслужващото дружество	6	(48)	(34)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	6	(313)	(401)
Разходи за възнаграждения	6	(62)	(21)
Разходи за осигуровки	6	(5)	(3)
Балансова стойност на продадени активи	6	(200)	(16 832)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	6	-	(719)
Други разходи	6	(17)	(71)
Разходи за дейността		(795)	(18 316)
Резултат от дейността		1 921	4 519
Финансови приходи/разходи	7	(1 075)	(1 447)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		846	3072
Нетна печалба/загуба за периода		846	3072
Общ всеобхватен доход за периода		846	3072

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: STANISLAV PETROV ARSOV
"Сателит X" АД - Станислав Арсов
Дата: 31.03.2023 г.

Иван Стоянов
Ипълнителен директор : larkov

Иван Ярков
Председател на Съвет на директорите: Борис Николов

Заверил съгласно одиторски доклад:

Стоян Стоянов
Управител
Stoyan Dimitrov Stoyanov

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Регистриран одитор

"БУЛ ОДИТ" ООД
Одиторско дружество

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 31 декември 2022 г.

Пояснение	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти по продажби	1 370	1 351
Парични плащания на доставчици	(245)	(176)
Парични плащания към персонала	(66)	(24)
Платени/възстановени други данъци	(4416)	(272)
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(491)	(255)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(3 848)	624
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти	(5 097)	-
Постъпления от продажба на имоти	8 679	17 139
Получени аванси за продажба на имоти	531	1 062
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(1 077)	(4 900)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	3 036	13 301
Финансова дейност		
Получени заеми	5 607	7 430
Платени заеми	(7 798)	(15 370)
Платени лихви	(1 032)	(1 433)
Изплатени дивиденди	-	(158)
Други плащания	(97)	(99)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 320)	(9 630)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	(4 132)	4295
Парични средства в началото на периода	4 305	10
Парични средства в края на периода	173	4305

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2023.03.31 11:51:03 +03'00'

"Сателит X" АД - Станислав Арсов

Дата: 31.03.2023 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Стоян Стоянов
Управител
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2023.03.31 16:08:45 +03'00'

"БУЛ ОДИТ" ООД
Одиторско дружество

Иван Стоянов
Изпълнителен директор : .Iarkov
Digitally signed by Ivan Stoyanov Iarkov
Date: 2023.03.31 11:58:04 +03'00'

Иван Ярко
Председател на Съвет на директорите:
Digitally signed by BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2023.03.31 11:43:12 +03'00'

Борис Николов

Стоян Стоянов
Регистриран одитор
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2023.03.31 16:10:51 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЧ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода, приключващ на 31 декември 2022 г.

Всички суми са в хиляди лева	По- сне- ние	Регистри- ран капитал	Резерви			Финансов резултат		Печалба за периода	Общо капитал
			Резерв от последни оценки	Законови резерви	Други резерви	от минали години	Печалба за периода		
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Салдо към 1 януари 2021 год	12	650	3 850	844	5 209		369	10 922	
Покриване на загуба					369		(369)		
Други изменения			(3 850)		3 850				
Общ всеобхватен доход за периода							3 072	3 072	
Салдо към 31 декември 2021 г.		650		844	9 428		3 072	13 994	
Покриване на загуба					3 072		(3 072)		
Общ всеобхватен доход за периода							846	846	
Салдо към 31 декември 2022 г.	12	650		844	12 500		846	14 840	

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

STANISLAV PETROV
ARSOV

Изготвил: "Сателит X" АД - Станислав Арсов

Дата: 31.03.2023 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Стоян Стоянов
Управител

"БУЛ ОДИТ" ООД
Одиторско дружество

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed
by Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Date: 2023.03.31
16:13:15 +03'00'

Ivan
Stoyanov

Изпълнителен директор: larkov

Иван Ярков

Председател на Съвет на директорите:

Борис Николов

Digitally signed by
Ivan Stoyanov larkov
Date: 2023.03.31
11:38:41 +03'00'

BORIS
MIHAYLOV
NIKOLOV

Digitally signed by
Boris NIKOLOV
Date: 2023.03.31
11:42:51 +03'00'

Стоян Стоянов
Регистриран одитор

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed by
Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Date: 2023.03.31
16:15:39 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ

**Финансов отчет за периода,
приключващ на 31 декември 2022 г.**

Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2022 г.

1. Корпоративна информация

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет.1, офис 3.

Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175163724. Регистрирано е по закона за ДДС.

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева , разпределен в 650 000 броя обикновенни безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.

Акциите на Недвижими имоти София АДСИЦ са регистрирани на БФБ – ISIN код на емисията: BG1100101069.

Разпределението на акционерния капитал съгласно книга на акционерите, издадена от Централен депозитар към 31.12.2022 е както следва:

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	229 224
ДРУГИ	420 776
Всичко:	650 000

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2022 г. Съвет на директорите в състав, както следва:

Борис Михайлов Николов	Председател
Иван Стоянов Ярков	Изпълнителен директор
Гергана Георгиева Шиникова - Бойчева	Независим член

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков и Председателя на Съвета на директорите Борис Михайлов Николов само заедно.

На проведено на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството е избран Одитен комитет. На същото Общо събрание е одобрен и статут на Одитния комитет.

Към 31 декември 2022 г. в Дружеството има назначен един служител.

2. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

Продължаващо въздействие на Covid-19 върху дейността на Дружеството през 2022 г.

COVID-19 оказва значително въздействие върху световната икономика. Пандемията доведе и до значителна нестабилност на финансовите и стоковите пазари в световен мащаб. Различните правителства, включително България, приеха мерки за предоставяне на финансова и нефинансова помощ на засегнатите сектори от икономиката и предприятията.

В тези условия и след направен анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация Ръководството очаква, че няма да има намаляване в значителна степен на обема на дейността. Очакванията са, 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 индивидуалния финансов отчет.

Конфликтът между Русия и Украйна

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини (главно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения. Въпреки това, ръководството на Дружеството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като

дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

Въпроси свързани с климата

Дружеството представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта.

Дружеството не идентифицира значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Макроекономическата среда

През отчетната 2022 г. макроекономическата среда бе силно влошена и това доведе до висока инфлация, поради допълнителните разходи, дължащи се на нарастващите цени на суровините и материалите, на енергийните разходи и също така на разходите за персонал. Конкретно за дружеството от значение е нарастването на енергийните разходи и разходите за персонал. Очакванията на ръководството са доходността на финансовите активи да е по-висока.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2022 г.

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

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

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

4. 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”. Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

4.3. Въпроси, свързани с климата

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2022 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

4.4. 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.

4.5. Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите имоти земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и/или разходи за изграждане, и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, невъзстановими данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент на цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

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 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.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход, както е описано в приложение 4.11 и приложение 4.12.

4.6. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от

лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, няма признати активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори тъй като Дружеството не е страна по такива лизингови договори.

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.7. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Всячки приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансовите разходи, финансовите приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, които се представят на ред други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- б) 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, които не се котираат 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 паричните средства, търговски и други вземания.

- *Търговски вземания*

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

Обезценка на финансови активи

Изискванията 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 финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

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.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;

б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента.

За определяне на подходящ дисконтов процент Дружеството използва лихвената статистика, публикувана от БНБ и извършва необходимите корекции, в съответствие с отчитане на специфични фактори за средата и съответната експозиция.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, облигационен заем, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.8. Пари и парични 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 2022 г.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- постъпленията и плащанията за покупка и продажба на инвестиционни имоти, представени в парични потоци от инвестиционна дейност в отчета за паричните потоци са свързани с основната дейност на дружеството – инвестиране в недвижими имоти.

Отчетът за паричните потоци е съставен по прекия метод.

4.9. Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Недвижими имоти София АДСИЦ като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална

инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

4.10. Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Записаният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. условие, което е изпълнено от Дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация и несъстоятелност.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преценка на активи.

Резервите включват законовите резерви на Дружеството.

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

Разпределение на дивидент

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите. Дружеството е задължено по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена според Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

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

4.11. Приходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти, приходи от неустойки и др.

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.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството – отдаване под наем на инвестиционни имоти. Приходите от наем се признават на линеен принцип, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите и за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната цена.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът е прехвърлен на Купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

Печалбите или загубите от промени на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в момента на начисление, отнасят в текущия период и се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход.

4.12. Разходи

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

4.13. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват 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. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

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 „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.14. Финансови приходи / (разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки.

Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

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 всеобхватния доход.

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за

преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обещанията от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.16. 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.

Информацията 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.

4.16.1. Определяне на очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Допълнителна информация е предоставена в приложение 4.б.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

4.16.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценка към края на финансовата година се представя във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

4.16.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

5. Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Приходи от наем	1 102	1 084
Приходи от продажби на имоти	212	21 514
Общо приходи от продажби	1 314	22 598
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 144	-
Други приходи	258	237
ОБЩО:	2 716	22 835

Други приходи в размер на 258 хил. лв. представляват възстановени разходи за местни данъци и такси от клиенти, компенсация за електроенергия, както и неустойки за неизпълнение на условия, произтичащи от договорни отношения:

- Неустойки за забавени плащания и неизпълнени условия – 215 хил. лв. (2021: 194 хил. лв.)
- Такса битови отпадъци – 31 хил. лв. (2021: 33 хил. лв.)
- Данък върху недвижимите имоти – 9 хил. лв. (2021: 10 хил. лв.)
- Компенсации за електроенергия – 3 хил. лв. (2021: 0 хил. лв.)

5.1. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 125	51
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(981)	(770)
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 144	(719)

6. Разходи за дейността

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Разходи за външни услуги	(150)	(235)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(48)	(34)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(313)	(401)
Разходи за възнаграждения	(62)	(21)
Разходи за осигуровки	(5)	(3)
Балансова стойност на продадени активи	(200)	(16 832)
Негна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти /6.1/	-	(719)
Други разходи	(17)	(71)
ОБЩО:	(795)	(18 316)

Разходите за външни услуги са формирани, както следва:

- Такси – 39 хил. лв. (2021: 40 хил. лв.)
- Консултантски услуги – 37 хил. лв. (2021: 139 хил. лв.)
- Застраховки – 29 хил. лв. (2021: 0 хил. лв.)
- Пазарни оценки – 18 хил. лв. (2021: 19 хил. лв.)
- Довереник на облигационерите и банка - депозитар – 10 хил. лв. (2021: 12 хил. лв.)
- Одиторски услуги – 7 хил. лв. (2021: 6 хил. лв.)
- Други – 10 хил. лв. (2021: 19 хил. лв.)

Възнаграждението, съгласно договор и писмо за поемане на ангажимент, за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 7 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

Преките оперативни разходи, свързани с имоти са формирани, както следва:

- Местни данъци и такси – 249 хил. лв. (2021: 343 хил. лв.)
- Охрана на недвижими имоти – 40 хил. лв. (2021: 40 хил. лв.)
- Застраховки – 16 хил. лв. (2021: 12 хил. лв.)
- Електроенергия – 8 хил. лв. (2021: 6 хил. лв.)

7. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Разходи за лихви по заеми и др.	(979)	(1 346)
Банкови такси, комисиони и др.	(96)	(101)
ОБЩО:	(1 075)	(1 447)

Финансовите разходи представляват разходи за лихви и заплатени такси и комисионни във връзка с получени банкови кредити и облигационен заем.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

8. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земни- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2021 г.	32 805	9 123	41 928
Промени в справедливата стойност	(638)	(81)	(719)
Салдо към 31 декември 2021 г.	32 167	9 042	41 209

В хиляди лева	Земни- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2022 г.	32 167	9 042	41 209
Придобити	439	4 602	5 041
Прекласифицирани	(10 934)	-	(10 934)
Продадени	(200)	-	(200)
Промени в справедливата стойност	1 451	(835)	616
Салдо към 31 декември 2022 г.	22 923	12 809	35 732

В края на финансовата година недвижимите имоти са оценени по справедлива стойност. Оценката е представена във финансовия отчет на Дружеството.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност към 31 декември 2022 г. и към 31 декември 2021 г.

Към 31 декември 2022 г. недвижими имоти с обща балансова стойност 35 732 хил. лв. (2021: 41 209 хил. лв.) са заложен като обезпечение както следва: за банкови заеми - 26 139 хил. лв. (2021: 31 782 хил. лв.), за облигационен заем – 9 593 хил. лв. (2021: 9 427 хил. лв.).

Отдадените под наем активи към 31.12.2022 г. представляват 48,92 % (2021: 49,53%) от общия размер на активите на Дружеството.

Приходите от наеми за 2022 г., възлизащи на 1 102 хил. лв. (2021 г.: 1 084 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от продажби“.

Към 31.12.2022 г. няма неплатени наеми към Дружеството.

Преките оперативни разходи в размер на 313 хил. лв. са оповестени на ред „Преки оперативни разходи, свързани с имоти“ (2021: 401 хил. лв.), от които 182 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2022 г. (2021: 262 хил. лв.) и 131 хил. лв. се отнасят за отдадени под наем имоти, които генерират приходи от наеми през 2021 г. (2021: 139 хил. лв.).

През м.04.2022 г. Дружеството сключи договор за покупко-продажба, по силата на който продаде ЗЕМЯ, находяща се в гр. Пловдив, за цена от 212 хил. лева без ДДС.

През м.06.2022 г. Дружеството сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби ЗЕМЯ и СГРАДИ, находящи се в с. Тополи, общ. Варна, за цена от 2 500 хил. евро без ДДС.

През отчетния период Дружеството не е извършило строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления от отдадени под наем инвестиционни имоти са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	над 5	
	година	години	години	години	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2022 г.	1 124	994	974	974	974	1 948	6 988
31 декември 2021 г.	1 098	1 075	974	974	974	2 922	8 017

Предоставени аванси

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Предоставени аванси за покупка на инвестиционни имоти	903	903
ОБЩО:	903	903

Съгласно клаузите в предварителните договори и последващите анекси, за аванси от 903 хил. лв. собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2023 г.

9. Активи за продажба

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Недвижими имоти	11 462	-
ОБЩО:	11 462	-

Активите за продажба са прекласифицирани инвестиционни имоти и представляват недвижими имоти, които са разработени с цел продажба, като следва да бъдат реализирани до м.06.2023 г.

Активите за продажба се отчитат по справедлива стойност.

Към 31 декември 2022 г. недвижими имоти с обща балансова стойност 11 462 хил. лв. са заложен като обезпечение за банкови заеми.

10. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Вземания от клиенти и доставчици	-	8 679
Други вземания	1 143	4
Очаквани кредитни загуби на други вземания	(3)	-
ОБЩО:	1 140	8 683

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Салдо към 1 януари	-	-
Начислена очаквани кредитни загуби за периода	(3)	-
Салдо към 31 декември	(3)	-

11. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2022 г.	31.12.2021
Парични средства в брой	1	-
Парични средства в банки	172	4 305
ОБЩО:	173	4 305

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към края на отчетния период. Разликите от промяна на валутните курсове са отчитани като текущи приходи, съответно разходи.

12. Капитал

Към 31.12.2022 г. собственият капитал е в размер на 14 840 хил. лв., който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	650
• законови резерви	844
• неразпределена печалба	12 500
• текуща печалба	846

12.1. Регистриран капитал

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева , разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една.

Основният капитал е записан по неговата номинална стойност и е изцяло внесен.

Вид	31.12.2022	31.12.2021
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	650	650

- Собствениците на капитала на Дружеството, съгласно книга на акционерите към 31.12.2022, издадена от Централен депозитар, са представени както следва

	31 декември 2022	31 декември 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	229 224	35.27	229 224	35.27
ДРУГИ	420 776	64.73	420 776	64.73
	650 000	100	650 000	100

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Доход на акция

	2022	2021
Текуща печалба (в лв.)	845 964	3 072 020
Брой акции	650 000	650 000
Доход на акция (в лв. за акция)	1.30	4.73

12.2. Резерви

Към 31.12.2022 г. законовите резерви са в размер на 844 хил.лева.

Общо резерви в размер на 844 хил. лв. (2021: 844 хил. лв.).

12.3. Дивиденди

Дружеството приключва 2022 г. с финансов резултат 846 хил. лв. След преобразуване по чл.29 от ЗДСИЦДС резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е отрицателен, в резултат на което за дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери за финансовата 2022 г.

13. Нетекущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Задължения по банков заеми	18 269	13 976
Задължения по облигационен заем	1 956	3 912
ОБЩО:	20 225	17 888

Към 31.12.2022 г. Дружеството е кредитополучател по следните банков заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530, Анекс № 1 от 26.04.2016 г., Анекс № 2 от 03.10.2018 г., Анекс № 3 от 11.01.2019 г., Анекс № 4 от 19.12.2019 г., Анекс № 5 от 10.01.2020 г., Анекс № 6 от 05.11.2021 г., Анекс № 7 от 29.12.2021 г. и Анекс № 8 от 20.01.2022 г. към него

Дата на сключване: 23.12.2014 г.

Размер на кредита: 15 270 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2022 г. – дългосрочна част – 3 519 хил. лв.; краткосрочна част - 687 хил. лв.

Размер на лихвата – Валидния базов лихвен процент (2,5 %) + надбавка 0,3 %

Обезпечение – 25 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 7 611 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000РО-АА-0111, Анекс № 1 от 12.12.2019 г., Анекс № 2 от 13.12.2019 г., Анекс № 3 от 31.12.2019 г., Анекс № 4 от 10.12.2020 г., Анекс № 5 от 10.12.2021 г. и Анекс № 6 от 21.06.2022 г. към него

Дата на сключване: 10.12.2019 г.

Размер на кредита: 7 000 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Срок на погасяване: 01.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2022 г. – дългосрочна част - 5 584 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

Обезпечение – недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в с. Войводиново, община Марица, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 609 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 1 165 хил.лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се гр. Каблешково, община Поморие, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 1 547 хил. лв. Недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се гр. Несебър, община Несебър, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 1 880 хил. лв.

Втора по ред /при първа по ред по кредит с реф. 80600КР-АБ-3530/ договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Ловеч, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 2 873 хил. лв.

Втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 8 119 хил. лв.

Трета по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 9 593 хил. лв.

3. Банков кредит № 05000КР-АА-1550, Анекс №1 от 16.01.2020 г., и Анекс № 2 от 22.12.2022 г. към него

Дата на сключване: 27.12.2019 г.

Размер на кредита: 10 050 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 25.12.2023 г.

Остатък към 31.12.2022 г. – краткосрочна част - 10 050 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

Обезпечение – недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр. Пловдив, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 11 462 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на „Орел – Разград“ АД, находящи се в гр. Разград, обезпечавачи сума в размер на 2 500 хил.лв.

4. Банков кредит № 05000КР-АА-1816

Дата на сключване: 23.12.2020 г.

Размер на кредита: 5 300 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2022 г. – дългосрочна част - 4 797 хил. лв.; краткосрочна част – 503 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2.2 %.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 8 119 хил. лв.

Втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 9 593 хил. лв.

На 16 септември 2015 г. Дружеството емитира **облигации** в размер на 9 000 000 (девет милиона) евро, разпределени в 9 000 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една.

Лихвата по емисията облигации е фиксирана и е в размер на 6,3 % годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act (реален брой дни в периода към реален брой дни в годината). Облигационният заем е за срок от 7 години с шестмесечни лихвени плащания. Падежите на главницата са на 9 равни вноски по 1 000 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Емитентът е сключил договор с „АБВ-Инвестиции” ЕООД за довереник на облигационерите.

С решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 08.03.2021 г. е прието изменение на условията по облигационния заем, като лихвата се променя от фиксиран на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25%, а падежите на главниците са на 5 вноски по 1 000 000 евро и 8 вноски по 500 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София с отчетна стойност 9 593 хил. лв.

14. Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	11 369	15 896
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	16	17
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>главница</i>	1 956	1 956
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	60	55
Задължения към доставчици	244	225
Получени аванси	531	412
Данъчни задължения	152	4 457
Други краткосрочни задължения	17	200
ОБЩО:	14 345	23 218

Данъчните задължения в размер на 152 хил. лв.(2021: 4 457 хил. лв.) включват задължения за местни данъци и такси и за данък върху добавената стойност.

Други краткосрочни задължения в размер на 17 хил. лв. включват задължения по лихви за забава в размер на 9 хил. лв. (2021: 66 хил. лв.) и други в размер на 8 хил. лв. (2021: 8 хил. лв.).

Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

31.12.2022

	31.12.2021	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2022
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Банкови заеми и облигация	35 812	(2 191)	5	-	33 626
Общо пасиви от финансови дейности	35 812	(2 191)	5	-	33 626

31.12.2021

	31.12.2010	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2021
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Банкови заеми и облигация	43 842	(9 373)	1 343	-	35 812
Общо пасиви от финансови дейности	43 842	(9 373)	1 343	-	35 812

15. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват:

- Акционерите на дружеството
Холдинг Център АД – акционер с 35.27% участие и др.
✓ Орел Разград АД – дъщерно дружество на Холдинг център АД
- Ключов управленски персонал

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

15.1. Сделки със свързани лица

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнагражденията на ключовия управленски персонал.

15.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите и Изпълнителен директор. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал са следните:

Краткосрочни възнаграждения за текущата година :

• Възнаграждение	56
• Осигуровки	4
Общо:	60

15.3. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 31.12.2022 г. Дружеството няма разчети със свързани лица.

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

През година не са начислени провизии и не са признати условни активи и пасиви.

17. Категории финансови активи и пасиви

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

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Финансови активи		
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи активи:		
Предоставени аванси	903	903
Текущи активи:		
Вземания от клиенти и доставчици	-	8 679
Други вземания	1 140	4
Пари и парични еквиваленти	173	4 305
	2 216	13 891
Финансови пасиви		
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	18 269	13 976
Задължения по облигационни заеми	1 956	3 912
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	11 385	15 913
Задължения по облигационни заеми	2 016	2 011
Търговски задължения	775	637
Други задължения	169	4 657
	34 570	41 106

Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, финансовите активи на дружеството са класифицирани в категорията финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Финансовите пасиви са класифицирани в категорията финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. 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 съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск** - по-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Сделки в евро, не предполагат излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.
- **Лихвен риск** - политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството има дългосрочни заеми, които са с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2022 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.
- **Други ценови рискове** - Дружеството няма краткосрочни инвестиции, които да се търгуват на публичен пазар и да имат променливи нива на цените.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период (виж приложение 16).

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

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 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 активи.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	612	10 773	13 282	4 987
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	1 080	1 083	1 956	-
Търговски и други задължения	944	-	-	-
ОБЩО	2 636	11 856	15 238	4 987

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	5 528	10 385	7 880	6 622
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	1 072	1 057	4 069	-
Търговски и други задължения	5 294	-	-	-
ОБЩО	11 894	11 442	11 949	6 622

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 текущите нужди от изходящ паричен поток. Очакванията на ръководството за осигуряване на нужните парични средства за обслужване на краткосрочните задължения са свързани с постъпленията от основната дейност, както и от продажби на инвестиционни имоти, за които се водят предварителни разговори.

19. Справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват или представят и/или само оповестяват по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Такива са инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между независими пазарни участници към датата на оценяване.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

Дружеството прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Дружеството има приети критерии за наемане на външни оценители за инвестиционните имоти. Приложението на оценъчни подходи и техники, както и използваните входящи данни за измерване на справедлива стойност са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и ръководството на дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предположения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки подлежат на одобрение от Съвета на директорите.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2022 г.	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	35 732	35 732
- земи и сгради	35 732	35 732
Активи за продажба	11 462	11 462
- земи	11 462	11 462
31 декември 2021 г.	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	41 209	41 209
- земи и сгради	41 209	41 209

При определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти се прилагат различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които се разполага с достатъчна база от входящи данни. Използват се трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход.

Земя и промишлени сгради (Ниво 3)

Използваните методи за определяне на справедливата стойност на недвижимите имоти са метода на възстановителната стойност, метода на пазарните аналози и приходния метод.

Методът на възстановителната стойност за оценка на недвижими имоти е основан на разходите по тяхното създаване или замяна. Този метод е един от основните при определяне на пазарната стойност на сградата и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. Стойността на имота се определя от разходите за придобиване на терена и създаването на всички подобрения върху него – сгради, съоръжения, благоустройствени мероприятия и др. с отчисления на суми за компенсиране на недостатъците им, т.е. отразени са влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване, които се определят в проценти от възстановителната стойност на сградата, на база на експертен оглед и налична информация. За целта се използват сравнителни, средни строителни цени на квадратен метър РЗП на различни видове новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителни, довършителни, инсталационни и др. работи.

По своята същност методът на пазарните аналози представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара, коригирани за специфични коефициенти за състояние, за функционалност, за местоположение. През 2022 г. тези коефициенти за сградите са в диапазона от (-10%) до (-35%), а за земята от (-10%) до 2 %.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

С метода на капитализиране на бъдещите парични потоци (приходния метод) пазарната стойност на недвижимия имот се определя на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Изчисленията се извършват, като се прави анализ на приходите и разходите, които се реализират при управлението на недвижимия имот. За целите на оценката, за приходи се приемат доходите при отдаване под наем на недвижимия имот. За определяне на наемната цена на недвижимия имот се използва информация от пазара за недвижими имоти, като се взима предвид степента на изграденост на инженерната инфраструктура, местоположението и състоянието на обектите, участващи в изследването и на оценявания имот. За да бъдат елиминирани влиянията на организационното устройство на пазарните субекти доходите се приемат преди данъчно облагане. За целта на оценката се определят и разходите, които предстоят да бъдат направени като процент на годишна база. Това са разходи по поддръжка и управление на имота, разходи за данъци и застраховки. Също така ако е необходимо, се определят и инвестиционните разходи, за извършването на ремонтните работи към датата на оценката. При изготвянето на оценката на недвижимия имот се взима предвид и рискът от отпадане на наема, определяне на нормата на капитализация и определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имотите и нормата на капитализация, определена на база реални пазарни данни за доходността в сектора „Недвижими имоти“.

Земя (Ниво3)

С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота, както и целта на оценката лицензирият оценител е приел теглови коефициенти за отделните методи, с които е изведено заключение за справедливата пазарна стойност на поземлени имоти. Тегловите коефициенти са 0.60 за метода на остатъчната стойност и 0.40 за метода на сравнителната стойност.

Методът на остатъчната стойност се използва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ЗРП и КЗСП, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за разработването му (инвестиционната му стойност по текущи пазарни цени). С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът се явява комбинация от разходния и приходния подходи за определяне на пазарни стойности. Брутната стойност на разработването на имота (инвестиционната му стойност-ИС) имота включва предпроектни, проектни, строителни и допълнителни разходи и пазарната стойност на хипотетично или планово (по одобрен работен проект) застрояване на поземления имот. Печалбата на строителния предприемач-изпълнител на обекта чрез възлагане, също е включена в строителните разходи. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходящ лихвен процент (среднооптимистична прогноза за „норма на възвръщаемост“ на инвестицията), с който се определя нетната им настояща стойност (ННС). Разликата между ННС и ИС се явява и най-вероятната остатъчна стойност на имота към датата на оценяването. С цел да се отчетат и намалят рисковете за инвеститора, получената брутна пазарна стойност на поземления имот, се коригира (намалява) с мултиплициран корекционен коефициент-Км, отразяващ влиянието на разходите за покупко-продажба на имота, липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект и загубите от лихви по депозит на инвестицията.

Оценката по метода на остатъчната стойност се базира на наблюдавани стойности за изграждане на сгради на кв. метър съгласно еталони на СЕК, печалба на предприемача съгласно данни на СЕК, приход от наем на база статистическа информация и база данни на експерта.

Използваните ненаблюдавани данни, в т.ч. разходи за стопанисване, риск от отпадане на наема или загуба са определени експертно.

По своята същност методът на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара, коригирани за специфични коефициенти за състояние, за функционалност, за местоположение. През 2022 г. тези коефициенти са в диапазона от (-10) до 3%.

Офис сгради, търговски и складови помещения, земя (Ниво 3)

Оценката на обектите е изготвена по метода на сравнителните продажби. Коректността на метода е свързан с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- Избрани еталонни обекти – сходни имоти на оценявания, чиято пазарна цена е известна на база сключени или предлагани (офертни) цени на еталонни обекти, про което се извършват корекции, произтичащи от особеностите на оценявания обект;

- Подбор на пазарни множители – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

Използва се офертна ценова информация на имоти в района на оценявания обект от брокерски фирми, специализирани вестници, списания, интернет, което осигурява представителност на използваните данни. Извършват се корекции за офертност, местоположение, площ, изграденост на инфраструктура, текущо състояние и др. фактори, с което е постигнато максимално доближаване на параметрите на оценявания имот с използваните офертни данни.

20. Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;
- функционирането си като действащо предприятие;
- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	34 570	41 106
Парични средства	(173)	(4 305)
Нетен дълг	34 397	36 801
Собствен капитал	14 841	13 994
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	49 238	50 795
Коефициент на задлъжнялост(нетен дълг/общо капитал)	70%	72%

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

21. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

22. Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31.12.2022 г. (включително сравнителната информация към него) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31.03.2023 г.

