

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2016 г.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
Финансов отчет за периода,
приключващ на 30 септември 2016 г.

Пояснения към междинния финансов отчет към 30 септември 2016 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 Слатина, бул. Професор Цв. Лазаров № 13.

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 /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

Дружеството е вписано в Единния държавен регистър на стопанските субекти БУЛСТАТ под идентификационен код BG 175163724, както и в Държавно обществено осигуряване. Регистрирано е по закона за ДДС.

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

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	369 074
ДФ КОНКОРД ФОНД 1 – АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	37 501
ДРУГИ	243 425
Всичко:	650 000

Дружеството има Съвет на директорите в състав, както следва:

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.

Търговски и други вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

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 30 септември 2016 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата на дружеството.

Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

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

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

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

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, овърдрафти, облигационен заем, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175. от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

2.8. Дефиниции и оценка на елементите на отчета за всеобхватния доход

Приходи

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

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност или друг вид косвен данък, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

Приходите от продажба на активите, се признават, когато значителните рискове и изгоди свързани със собствеността върху активите са прехвърлени на купувача.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите

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

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

Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Въпреки, че приложимата рамка не изисква справедливата стойност да е определена от независим оценител, приетата политика от страна на Дружеството е същата да бъде определена от независим оценител с подходяща квалификация.

3. Финансови приходи и разходи

	30.09.2016	30.09.2015
В хиляди лева		
Разходи за лихви по заеми и др.	(2 054)	(1 383)
Банкови такси и комисиони	(31)	(106)
ОБЩО:	(2 085)	(1 489)

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

4. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земни- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2015 г.	14 086	2 874	16 960
Придобити	5 445	14 828	20 273
Промени в справедливата стойност	(680)	5 917	5 237
Продадени	(1 806)	-	(1 806)
Салдо към 31.12.2015 г.	17 045	23 619	40 664

В хиляди лева	Земни- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2016 г.	17 045	23 619	40 664
Придобити	-	-	-
Промени в справедливата стойност	-	-	-
Продадени	-	-	-
Салдо към 30.09.2016 г.	17 045	23 619	40 664

5. Търговски и други вземания

В хиляди лева	30.09.2016	31.12.2015
Вземания от клиенти	39	98
Предоставени аванси	11 982	11 981
Данъци за възстановяване	1 603	3 092
Други вземания	6	7
ОБЩО:	13 630	15 178

Към 30.09.2016 г. дружеството е предоставило аванси за покупка на недвижими имоти. Съгласно клаузите в предварителните договори, собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2016 г.

6. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	30.09.2016 г.	31.12.2015
Парични средства в брой	-	1
Парични средства в банки	982	143
ОБЩО:	982	144

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.

7. Капитал

Към 30.09.2016 г. собственият капитал е в размер на 5 524 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	650
• резерв от последващи оценки	3 888
• законови резерви	844
• неразпределена печалба	3 116
• непокрита загуба	(1 966)
• текуща загуба	(1 008)

7.1. 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	30.09.2016	31.12.2015
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	650	650

✚ Собствениците на капитала на Дружеството са представени както следва

	30 септември 2016 Брой акции	30 септември 2016 %	31 декември 2015 Брой акции	31 декември 2015 %
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	369 074	56.78	378 774	58.27
ДФ КОНКОРД ФОНД 1				
– АКЦИИ И				
ОБЛИГАЦИИ	37 501	5.77	37 376	5.75
ДРУГИ	243 425	37.45	233 850	35.98
	650,000	100	650,000	100

7.2. Резерви

Към 30.09.2016 г. законовите резерви са в размер на 844 хил.лева и резерв от последваща оценка на активи в размер на 3 888 хил. лв. Общо резерви в размер на 4 732 хил.лв. Няма промяна в размера на резервите в сравнение с предходния период.

8. Нетекущи пасиви

В хиляди лева	30.09.2016	31.12.2015
Задължения по банкови заеми	21 627	23 300
Задължения по облигационен заем	17 602	17 602
Други дългосрочни задължения	10	-
ОБЩО:	39 239	40 902

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 „Тексим Банк“ АД за банка-довереник на облигационерите.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, дружеството е сключило застраховка.

9. Текущи пасиви

В хиляди лева	30.09.2016	31.12.2015
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми.	10 026	7 254
Краткосрочни задължения по облигационен заем - <i>лихва</i>	43	325
Задължения към доставчици	70	222
Получени аванси	264	226
Задължения към персонала	1	2
Задължения към осиг. предприятия	1	1
Данъчни задължения	24	418
Други краткосрочни задължения	84	104
ОБЩО:	10 513	8 552

Отчет за паричните потоци е съставен по прекия метод. Постъпленията и плащанията за покупка и продажба на имоти, преставени в сектора на инвестиционна дейност в отчета за паричните потоци са свързани с основната дейност на дружеството – секюритизация на недвижими имоти.

Отчет за собствения капитал с отразени увеличения и намаления на собствения капитал в резултат на осъществената дейност.

10 . Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват

- ✚ Холдинг Център АД
- ✚ Орел Разград АД

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

10 .1. 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	12
• Осигуровки	3
Общо:	15

10.2. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 30.09.2016 г. дружеството няма разчети със свързани лица.