

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ПОЯСНЕНИЯ

КЪМ

**Финансов отчет за периода,
приключващ на 31 декември 2017 г.**

Пояснения към финансовия отчет към 31 декември 2017 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 Търговския регистър с ЕИК 175163724. 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.

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

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	273 074
ДРУГИ	376 926
Всичко:	650 000

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2017г. Съвет на директорите в състав, както следва:

Борис Михайлов Николов	Председател
Иван Стоянов Ярков	Изпълнителен директор
Бегония Стефанова Трендафилова – Гамизова	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 в Дружеството има назначен един служител.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (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 2016 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Освен това ръководството няма намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Дружеството. След извършения преглед на дейността на Дружеството, ръководството очаква, че то има възможности да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 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 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата

дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (*пояснение 14*).

МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.

МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия“

Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

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 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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.

МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 *Финансови инструменти*

МСФО 9 *Финансови инструменти* определя изискванията за признаване и оценяване на финансови активи, финансови задължения и някои договори за покупка или продажба на нефинансови активи. Този стандарт заменя МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*.

(i) Класификация – финансови активи

МСФО 9 съдържа нов подход за класификация и оценяване на финансови активи, който отразява бизнес модела, по който се управляват активите и характеристиките на техните парични потоци.

МСФО 9 включва три основни категории за класификация на финансовите активи: измервани по амортизируема стойност, чрез справедлива стойност в друг всеобхватен доход и чрез справедлива стойност в печалба или загуба. Стандартът елиминира съществуващите в МСС 39 категории държани до падеж, кредити и вземания, и на разположение за продажба.

Съгласно МСФО 9, деривативи, внедрени в договори, където приемният актив е финансов актив в обхвата на стандарта, никога не се разделят. Вместо това, хибридният финансов инструмент като цяло се оценява за класификация.

Въз основа на своята оценка, Дружеството не смята, че новите изисквания за класификация биха имали съществено влияние върху счетоводното отчитане на притежаваните от Дружеството търговски и други вземания, заеми и парични средства.

(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор

МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“. Това ще изисква значителна субективна преценка, за това как промените в икономическите фактори влияят на очаквана кредитна загуба, които ще бъдат определени на базата на анализиране на вероятностите за тяхното настъпване.

Новият модел на обезценка ще се прилага за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и активи по договори.

Съгласно МСФО 9, загубите от обезценката ще се оценяват на база на едно от следните основания:

- Очаквана кредитна загуба в следващите 12 месеца. Това са загуби, които произтичат от възможни събития на неизпълнение в рамките на 12 месеца след датата на отчета; и
- Очаквана кредитна загуба за целия живот на финансовия актив. Това са загуби, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очакваната продължителност на живота на финансов инструмент.

Измерването на очакваната кредитна загуба за целия живот на финансовия актив се прилага, ако кредитният риск се е увеличил значително от датата на първоначалното признаване на актива, а 12-месечна очаквана кредитна загуба се прилага, ако не са настъпили горните обстоятелства. Дружеството може да определи, че кредитният риск на финансовия актив не се е увеличил значително, ако активът има сравнително нисък кредитен риск към датата на отчета.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземанията. Дружеството не очаква съществен ефект от първоначалното прилагане на модела на очакваната загуба. На базата на извършени до момента изчисления

Дружеството очаква обезценка на търговски вземания с приблизително до 5 % във връзка с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност.

Ръководството продължава работата по изчисляване на ефекта и крайния резултат би могъл да се различава от оценката на ефекта към момента.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финасови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги .

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”.

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.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при

уреждането на тези сделки и преценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Инвестиционни имоти

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

Дружеството отчита недвижимите имоти като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот.

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 във всеобхватния доход.

4.5. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на

финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу

4.5.1. Финансови активи

Финансовите активи включват търговски и други вземания както и парични средства

Търговските и други вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. 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“.

4.5.2. 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 приходи/разходи“ .

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.

4.6. Паря 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 2017 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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 рабати, 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.

4.10. Разходи

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

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. 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 реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. 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.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, 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.

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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

4.14.1. Обезценка на вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудно-събираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани или обезценени през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември 2017 г. най-добрата преценка на ръководството е, че няма индикация за обезценка на вземанията. Допълнителна информация е предоставена в *пояснение 9*.

4.14.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценка 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5. Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Приходи от продажба на недвижими имоти	6 417	-
Приходи от наем	1 612	1 752
Общо приходи от продажби	8 029	1 752
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти /5.1/	2 261	3 185
Други приходи	603	125
ОБЩО:	10 893	5 062

Отдадените под наем активи през 2017 г. представляват 49,72 % (2016: 40,92%) от общия размер на секоритизираните активи на Дружеството.

Към 31.12.2017 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 42 хил. лв.(2016: 39 хил. лв.), представляващи 2,28 % (2016: 2,32%) от търговските вземания, произтичащи от договори за отчетния период.

5.1. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 740	4 884
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(479)	(1 699)
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 261	3 185

Други приходи в размер на 603 хил. лв. представляват лихви за забава на неуредени вземания, отписани задължения, както и възстановени местни данъци и такси от клиенти, произтичащи от договорни отношения:

- Лихви за забава – 409 хил. лв.
- Отписани задължения – 98 хил. лв.
- Такса битови отпадъци – 48 хил. лв.(2016: 78 хил. лв.)
- Данък върху недвижимите имоти – 47 хил. лв. (2016: 47 хил. лв.)
- Други – 1 хил. лв.

6. Разходи за дейността

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Разходи за външни услуги	(129)	(192)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(16)	(14)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(438)	(397)
Разходи за възнаграждения	(19)	(22)
Разходи за осигуровки	(2)	(3)
Балансова стойност на продадени активи	(6 527)	-
Други разходи	(84)	(2)
ОБЩО:	(7 215)	(630)

➤ Разходите за външни услуги са формирани, както следва:

- Консултантски услуги – 43 хил. лв.
- Такси – 39 хил. лв.(2016: 45 хил. лв.)
- Възнаграждения за банка-доверител – 18 хил. лв.(2016: 18 хил. лв.)
- Пазарни оценки – 18 хил. лв.(2016: 27 хил. лв.)
- Одиторски услуги – 5 хил. лв. (2016: 3 хил. лв.)

Регистрираният одитор не е предоставял други услуги, извън задължителния финансов одит на годишния финансов отчет за 2017 г.

- Други – 6 хил. лв.(2016: 18 хил. лв.)

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

- Местни данъци и такси – 329 хил. лв. (2016: 339 хил. лв.)
- Ремонти и подобрения – 46 хил. лв. (2016: 21 хил. лв.)
- Охрана на недвижими имоти – 37 хил. лв.
- Застраховки – 22 хил. лв. (2016: 31 хил. лв.)
- Електро- и топлоенергия – 4 хил. лв. (2016: 6 хил. лв.)

7. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Разходи за лихви по заеми и др.	(2 559)	(2 823)
Банкови такси и комисиони	(71)	(66)
ОБЩО:	(2 630)	(2 889)

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

8. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земя- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2016 г.	17 045	23 619	40 664
Придобити	9 271	658	9 929
Промени в справедливата стойност	3 518	(333)	3 185
Продадени	-	-	-
Салдо към 31.12.2016 г.	29 834	23 944	53 778

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

В хиляди лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2017 г.	29 834	23 944	53 778
Придобити	9 703	-	9 703
Капитализирани последващи разходи	2 703	(2 703)	-
Промени в справедливата стойност	2 344	(83)	2 261
Продадени	(6 093)	(434)	(6 527)
Салдо към 31.12.2017 г.	38 491	20 724	59 215

През месец Март 2017 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който продава СГРАДА, находяща се в гр. София, район Сердика, с площ от 495 кв.м.

През месец Юли 2017 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който продава ЗЕМЯ, находяща се в гр. София, район Витоша, с площ от 5 441 кв.м.

Общата стойност на сделките по продажбата на инвестиционни имоти е в размер на 6 417 хил. лв. без ДДС.

През месец Юли 2017 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива ЗЕМЯ, находяща се в гр. София, район Сердика, с площ от 59 012 кв.м.

През месец Август 2017 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива ЗЕМЯ, находяща се в гр. София, район Изгрев, с площ от 1 027 кв.м.

Общата стойност на сделките за придобиване на инвестиционни имоти е в размер на 9 577 хил. лв.

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

Оценка по справедлива стойност

Дружеството е възложило на независими лицензирани оценители да извършат оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти са оценка по метода на вещната стойност, метода на приходната стойност, метода на сравнителните продажби. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителските екипи са предложили крайната пазарна стойност на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2017 г. недвижимите имоти с обща отчетна стойност 58 917 хил. лв. са заложили като обезчение за банкови и облигационни заеми. Подробна информация е описана в *пояснение 12 и 13.*

9. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Вземания от клиенти и доставчици	42	296
Предоставени аванси	1 524	2 401
Данъци за възстановяване	-	1 603
Други вземания	42	6
ОБЩО:	1 608	4 306

Вземанията от клиенти и доставчици са формирани от неплатени наеми към 31.12.2017 г.

Предоставените аванси от Дружеството са за подобрения и за покупка на недвижими имоти. Съгласно клаузите в предварителните договори, собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2018 г.

Всички търговски и други вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност и Дружеството смята, че няма индикации за обезценка на вземанията.

10. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2017 г.	31.12.2016
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банки	796	1 562
ОБЩО:	797	1 563

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.

11. Капитал

Към 31.12.2017 г. собственият капитал е в размер на 9 123 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	650
• резерв от последващи оценки	3 888
• законови резерви	844
• неразпределена печалба	4 659
• непокрита загуба	(1 966)
• текуща печалба	1 048

11.1. 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	31.12.2017	31.12.2016
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

	31 декември 2017	31 декември 2017	31 декември 2016	31 декември 2016
	Брой акции	%	Брой акции	%
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	273 074	42.01	369 074	56.78
ДРУГИ	376 926	57.99	280 926	43.22
	650,000	100	650,000	100

Доход на акция

	2017	2016
Текуща печалба (в лв.)	1 048 775	1 543 219
Брой акции	650 000	650 000
Доход на акция (в лв. за акция)	1.61	2.37

11.2. Резерви

Към 31.12.2017 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.

12. Нетекущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Задължения по банкови заеми	15 378	18 994
Задължения по облигационен заем	15 647	17 602
ОБЩО:	31 025	36 596

Към 31.12.2017 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530 и Анекс №1 от 26.04.2016 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 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 13 025 хил. лв.

Размер на лихвата – 2,5 % + надбавка 1 пункт

Обезпечение – 27 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 20 725 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0866

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 740 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижим имот

Срок на погасяване: 25.07.2024 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 2 353 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 9 638 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 „Тексим Банк“ АД за банка-довереник на облигационерите.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е учредило ипотечи върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София.

13. Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	10 236	5 679
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	57	66
Задължение по краткосрочни банкови заеми	8 138	5 986
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>главница</i>	1 956	
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	322	322
Задължения към доставчици	9	852
Получени аванси	622	274
Задължения към персонала	2	1
Данъчни задължения	119	209
Други краткосрочни задължения	11	1 587
ОБЩО:	21 472	14 976

Към 31.12.2017 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс №1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г., Анекс № 3 от 30.11.2017 г. към него

Дата на сключване: 31.05.2014 г.

Размер на кредита: 5 400 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 4 050 хил. лв.

Размер на лихвата – 3 % + надбавка 1,5 пункта

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 11 122 хил. лв.

2. Банков кредит № 80600КР-АБ-3435, Анекс №1 от 30.06.2015 г., Анекс №2 от 30.12.2015 г., Анекс №3 от 30.12.2016 г., Анекс №4 от 30.03.2017 г., Анекс №5 от 21.07.2017 г., Анекс №6 от 01.09.2017 г., Анекс №7 от 30.11.2017 г. към него

Дата на сключване: 31.10.2014 г.

Размер на кредита: 4 850 хил. евро (9 486 хил. лв.)

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 541 хил. евро (4 970 хил. лв.)

Размер на лихвата – 4 % + надбавка 2 пункта

Обезпечение – залог върху бъдещо вземане за покупко-продажба на недвижим имот в размер на 14 669 хил. лв.

3. Кредит овърдрафт № 80600РО-АА-3334, Анекс № 1/05.03.2015г., Анекс №2 от 23.04.2015 г., Анекс №3 от 29.12.2015 г, Анекс №4 от 30.12.2016 г, Анекс №5 от 30.03.2017 г., Анекс №6 от 27.04.2017 г., Анекс №7 от 30.11.2017 г., към него

Дата на сключване: 30.12.2014 г.

Размер на кредита: 3 300 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 750 хил. лв.

Размер на лихвата – 3 % + надбавка 1,5 пункта

Обезпечение – 6 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 18 168 хил. лв., обезпечаващи до различно ниво задължението по кредита.

4. Кредит овърдрафт № 05000РО-АА-0028, Анекс № 1/27.04.2017г., Анекс №2 от 30.11.2017 г., към него

Дата на сключване: 20.05.2016 г.

Размер на кредита: 2 700 хил. лв.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 12.11.2018 г. .

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 700 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3,5 пункта, но не по-малко от 4 %.

Обезпечение – първи по ред особен залог върху 1 200 000 бр. безналични поименни акции, представляващи 2,29% от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД, собственост на Холдинг Център АД

5. Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0064

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 760 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 25.07.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 688 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 9 638 хил. лв.

Данъчните задължения включват задължения за местни данъци и такси в размер на 94 хил. лв. и ДДС за внасяне в размер на 25 хил. лв.

14. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	31.12.2016	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2017
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Дългосрочни заеми	36 596	2 740	(8 311)	-	31 025
Краткосрочни заеми	12 053	764	7 892	-	20 709
Общо пасиви от финансови дейности	48 649	3 504	(419)	-	51 737

	31.12.2015	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2016
			Придобивания	Промени от валутни курсове	

Дългосрочни заеми	40 902	-	(4 306)		36 596
Краткосрочни заеми	7 579	(121)	4 595	-	12 053
Общо пасиви от финансови дейности	48 481	(121)	289	-	48 649

Отчет за паричните потоци е съставен по прекия метод. Постъпленията и плащанията за покупка и продажба на имоти, представени 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 е отразени увеличения и намаления на собствения капитал в резултат на осъществената дейност.

15. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват

- Холдинг Център АД – дружество майка
- Орел Разград АД – дружество под общ контрол
- 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

Дружеството има сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот с Холдинг Център АД. Съгласно клаузите в предварителния договор, собствеността върху имот следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2018 г.

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	12
• Осигуровки	1
Общо:	13

15.3. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 31.12.2017 г. има задължение по получен аванс от Холдинг Център в размер на 622 хил. лв., съгласно предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот..

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

През периода не са признати условни активи и пасиви. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 на чл.10 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. На база на изчисления за коригиране на на финансовия резултат съгласно чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството не е признало провизия за дивиденти към 31.12.2017 г.

През месец Април 2016 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. София, бул. Г. М. Димитров за продажна цена в размер на 7 500 000 Евро без ДДС. Съгласно разпоредбите на Предварителния договор, Купувачът е депозирал сума в размер на 750 000 евро по доверителна (ескроу) сметка на името на купувача. Сделката следва да бъде реализирана в срок до м.11.2018 г.

16. Категории финансови активи и пасиви

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

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Финансови активи		
Кредити и вземания:		
Вземания от клиенти и доставчици	1 566	2 697
Други вземания	42	1 609
Пари и парични еквиваленти	797	1 563
	2 405	5 869
Финансови пасиви		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	15 378	18 994
Задължения по облигационни заеми	15 647	17 602
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	10 293	5 745
Задължения по краткосрочни банкови заеми	8 138	5 986
Задължения по облигационни заеми	2 278	322
Търговски задължения	631	1 126
Други задължения	130	1 796
	52 497	51 571

17. 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.

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. Дружеството има сделки и в евро, което не предполага 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. Затова дългосрочните заеми са с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2017 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. Всички инвестиции в облигации на Дружеството, се изплащат на базата на 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, депозирани 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.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

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.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на другите вземания. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от

ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

19. Събития, възникнали след датата на баланса

Няма възникнали събития след датата на баланса, които следва да се оповестят и имат отношение към отчетните данни за 2017 г.

20. Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31.12.2017 г. (включително сравнителната информация към него) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.03.2018 г.

Изготвил:

„Сателит“ АД
Сметководна къща



Президент на СД:

Борис Николов

Изпълнителен директор:

Иван Ярков

гр.София
28.03.2018 г.