

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
Междинен финансов отчет за периода,
приключващ на 31 декември 2015 г.

Бележки към междинния финансов отчет към 31 декември 2015г.

Значими счетоводни политики

(а) Правен статут

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.

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:.

<i>Акционер</i>	<i>Брой акции</i>
<i>ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД</i>	<i>378 774</i>
<i>ДФ КОНКОРД ФОНД 1 – АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ</i>	<i>37 376</i>
<i>ДРУГИ</i>	<i>233 850</i>
<i>Всичко:</i>	<i>650 000</i>

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Дружеството има Съвет на директорите в състав, както следва:

<i>Борис Михайлов Николов</i>	<i>Председател</i>
<i>Иван Стоянов Ярков</i>	<i>Изпълнителен директор</i>
<i>Бегония Стефанова Трендафилова – Гамизова</i>	<i>Независим член</i>

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

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.

(б) Съответствие

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в следствие на Регламент ЕС 1606/2002.

Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2006 г., в Република България действат Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО следва да бъдат преведени официално на български език, приети и от Министерския съвет на Република България и обнародвани в Държавен вестник (ДВ).

Ръководството на дружеството е прегледало и сравнило финансовата информация, оповестяванията и представянията в случай, че настоящите финансови отчети биха били изготвени в съответствие със счетоводните стандарти, приети в Република България от Министерски съвет с постановление 207/07.08.2006 година и публикувани в ДВ, брой 66/15.08.2006. В резултат на

този преглед няма значителни различия свързани с балансовата стойност на активите и пасивите, и сумите отчетени в отчета за доходите.

(в) База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева.

Счетоводната политика е прилагана систематично от Дружеството през всички периоди представени във финансовите отчети.

(г) Сравнителна информация

База за сравнение на текущите междинни отчети е предходната финансова година – 2014 г.

(д) Отчетна валута

Функционалната и отчетната валута на Дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз българският лев е свързан с еврото в съотношение BGN 1.95583 за EUR 1.

(е) Операции с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат в лева по валутния курс, валиден за деня на сделката. Паричните активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по валутния курс, валиден за тази дата. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията се отнасят в Отчета за всеобхватния доход.

(ж) Финансови инструменти

Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти представляват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми и търговски задължения.

Недеривативните финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност. Финансови инструменти се признават тогава, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи престават да бъдат признавани ако договорените права върху паричните потоци от финансовия актив не са вече валидни или Дружеството прехвърли финансовия актив на трети лица без да задържа контрол или значителни рискове и изгоди от актива. Покупките и продажбите на финансови активи при обичайната дейност се осчетоводяват към датата на сделката, т.е. датата на която Дружеството е поело ангажимента за покупка или продажба на актива. Финансовите пасиви престават да бъдат признавани ако задълженията на

Дружеството определени в договора не са вече валидни, или са освободени или отменени.

(з) Търговски и други вземания

За извършени продажби по договори, като краткосрочна се показва тази част от вземането, която трябва да бъде изплатена в рамките на една година от съставянето на баланса, съгласно договорените срокове.

(и) Парични средства

Паричните средства включват салда по касови наличности и банкови сметки и парични средства по предоставени депозити в местни банки.

За целите на изготвяне на отчета за паричните потоци:

- Паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20 %)

(й) Задължения по получени заеми

Получените заеми първоначално се отразяват по стойност на възникване, намалена със съответните транзакционни разходи. След първоначално отразяване, получените заеми са представени по амортизирана стойност, като всяка разлика между стойността на възникване и последващата оценка се отразяват в отчета за всеобхватния доход през периода на възникване на заема на база ефективния лихвен процент.

(к) Търговски и други задължения

Краткосрочните и дългосрочни задължения в лева са оценени по амортизирана стойност. Задълженията за дивиденди и текущата част от дългосрочен дълг се отразяват в баланса като краткосрочни задължения.

(л) Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи (ДМА) са оценени по тяхната цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Новопридобитите дълготрайни материални активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупна цена и разходи, направени за въвеждане на актива в експлоатация.

Възприетият стойностен праг на същественост, под който материалните активи се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лв.

При класифициране на последващи разходи по дълготрайните материални активи като разходи за увеличаване на балансовата стойност на активите или като текущи разходи за дейността се има предвид дали тези разходи са свързани с увеличаване на икономическата изгода спрямо първоначално оценената ефективност на актива.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните активи, съобразно полезния им живот, определен от ръководството на дружеството по групи, както следва:

■ Сгради и конструкции	25 години
■ Компютри и компютърна техника	2 години
■ Транспортни средства/ автомобили/	4 години
■ Стопански инвентар и всички останали	6-7 години

(м) Нематериални активи

Нематериалните дълготрайни активи придобити от Дружеството се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизация на нематериалните активи се начислява на база линейния метод според оценката за техния полезен живот.

Патенти и търговски марки 4 - 7 години

Програмни продукти 4 - 7 години

(н) Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, 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 включват 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.

(о) Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

(п) Признаване на приходите и разходите

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването на причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

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

Основните приходи включват приходи от наеми за недвижими имоти, които се признават в момента на възникване и се отнасят в текущия период в отчета за доходите.

(р) Нетни финансови приходи (разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, както и приходите от преоценка на инвестиционни имоти, които се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за доходите. Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми и такси и комисионни свързани с получени заеми.

(с) Данъци върху печалбата

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

Бележки към годишния финансов отчет

1. Приходи от дейността

	31.12.2015	31.12.2014
<i>В хиляди лева</i>		
Приходи от продажба на недвижими имоти	1 890	-
Приходи от продажба на услуги	846	158
Други приходи	-	52
ОБЩО:	2 736	210

2. Разходи за дейността

	31.12.2015	31.12.2014
<i>В хиляди лева</i>		
Разходи за външни услуги	(243)	(65)
Разходи за амортизации	-	(56)
Разходи за възнаграждения	(36)	(18)
Разходи за осигуровки	(4)	(2)
Балансова стойност на продадени активи	(1 806)	-
Други разходи	(374)	(1)
ОБЩО:	(2 463)	(142)

✦ ***Разходите за външни услуги са формирани както следва:***

- Застраховки – 127 хил. лв.
- Нотариални такси – 46 хил. лв.
- Такси – 41 хил. лв.
- Счетоводни и одиторски услуги – 15 хил. лв.
- Наеми – 4 хил. лв.
- Други – 10 хил. лв.

✦ ***Другите разходи са формирани както следва:***

- Разходи за данъци и такси – 369 хил. лв.
- Други – 5 хил. лв.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

3. Финансови приходи и разходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2014</i>
Приходи от преоценка на инвест. имоти	5 249	-
Разходи за лихви по заеми и др.	(2 255)	(322)
Банкови такси и комисиони	(139)	(95)
ОБЩО:	2 855	(417)

Финансовите приходи представляват приходи от преоценка на инвестиционните имоти на дружеството на база изготвена пазарна оценка от лицензирани оценители.

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

4. Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	<i>Земни-терени</i>	<i>Сгради и конструкции</i>	<i>Общо</i>
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2015 год.	14 086	2 874	16 960
Придобити	5 444	14 828	20 272
Амортизация	-	-	-
Преоценка	138	5 111	5 249
Продадени	(1 806)	-	(1 806)
Салдо към 31.12.2015 год.	17 862	22 813	40 675

През м.03.2015 г. дружеството придобива 5 урегулирани поземлени имота (в т. ч. 519,98/751 идеални части от урегулиран поземлен имот) с отчетна стойност 726 хил. лв. Също така са придобити 25 бр. сгради (сгради, офиси, гаражи), със стойност 12 078 хил. лв. През м.04.2015 г. е придобита сграда със стойност 446 хил. лв. През м.05.2015 г. са придобити нови 2 сгради със стойност 2 304 хил. лв. През м.11.2015 г. е придобит поземлен имот със стойност 4 559 хил. лв. През м.12.2015 г. е придобит поземлен имот със стойност 160 хил. лв. Към 31 декември 2015 година има учредени ипотечи върху недвижимите имоти. През м.07.2015 г. дружеството продава урегулиран поземлен имот с балансова стойност 1 806 хил. лв. Към 31.12.2015 г. недвижимите имоти са преоценени по пазарна стойност.

5. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2014</i>
Вземания от клиенти	98	3
Предоставени аванси	11 981	15 267
Данъци за възстановяване	3 092	1 602
Други вземания	7	-
ОБЩО:	15 178	16 872

Към 31.12.2015 г. дружеството е предоставило аванси за покупка на недвижими имоти. Съгласно клаузите в предварителните договори, собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена нотариално в срок до 31.12.2016 г.

6. Парични средства и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	<i>31.12.2015 г.</i>	<i>31.12.2014</i>
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банки	143	24
ОБЩО:	144	25

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 31.12.2015 г. собственият капитал е в размер на 6 544 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	650
• резерв от последващи оценки	3 888
• законови резерви	844
• непокрита загуба	(1 966)
• текуща печалба	3 128

7.1. Регистриран Капитал

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева, разпределен в 650 000 броя обикновенни 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.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

<i>Вид</i>	31.12.2015	31.12.2014
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- емитирани през годината	0	0
Акции напълно платени	650	650

† Собствениците на капитала на Дружеството са представени както следва

	31 декември 2015	31 декември 2015	31 декември 2014	31 декември 2014
	Брой акции	%	Брой акции	%
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	378 774	58.27	618 150	95.1
ДФ КОНКОРД ФОНД 1 – АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	37 376	5.75	-	-
ДРУГИ	233 850	35.98	31 850	4.9
	650,000	100	650,000	100

7.2. Резерви

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 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Към 31.12.2015 г. законовите резерви са в размер на 844 хил.лева. Формиран е резерв от последваща оценка на активи в размер на 3 888 хил. лв.

8. Нетекущи пасиви

<i>В хиляди лева</i>	31.12.2015	31.12.2014
Задължения по банков заеми	23 300	26 190
Задължения по облигационен заем	17 602	-
Други дългосрочни задължения	322	-
ОБЩО:	41 224	26 190

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 „Разни финансови загуби” със ЗАД „Армеец” в полза на облигационерите.

9. Текущи пасиви

<i>В хиляди лева</i>	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2014</i>
Данъчни задължения	134	-
Задължения към доставчици	222	4
Получени аванси	226	18
Задължение към персонала	2	2
Задължения към осиг. предприятия	1	-
Задължения по получени заеми	7 254	4 128
Други краткосрочни задължения	828	99
ОБЩО:	8 667	4 251

10. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват

✚ Холдинг Център 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	18
• Осигуровки	3
Общо:	21

10.2. Разчети със свързани лица в края на годината

- Задължения свързани лица в края на годината

Задължение	31.12.2015	31.12.2014
Холдинг център АД	-	99
Общо	-	99

11. Условни активи и условни пасиви

През година не са признати условни активи и пасиви

12. 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 четвъртото тримесечие на 2015 г.

Изготвил:

„Сателит Х“ АД



Председател на СД:

Борис Николов

Изпълнителен директор:

Иван Ярков

гр.София
25.01.2016 г.