

ПОЯСНЕНИЯ

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

**Финансов отчет за периода,
приключващ на 31 декември 2016 г.**

Пояснения към финансовия отчет към 31 декември 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 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.

Разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	369 074
ДФ КОНКОРД ФОНД 1 – АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	37 501
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	36 420
ДРУГИ	207 005
Всичко:	650 000

Дружеството има 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.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1 База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишният финансов отчет на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е изготвен в съответствие с изискванията на всички Международни счетоводни стандарти, издадени от Комитета за Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Към 31.12.2016 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкованията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкованията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след одобряване от Европейския съюз са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството поради специфичните въпроси, които те третират.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишния период започващ на 1 януари 2016 г., не се налагат значими промени в счетоводната политика на дружеството.

Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в междинния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, отнасящи се до прилагането им през 2016 г. и в бъдеще, без те да се отнасят до неговата дейност. Подробното цитиране на наименованията на стандартите и разясненията към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

Годишният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

2.2 Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценка на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2016 г. и 2015 г. са представени в хил.лв., освен ако не е посочено друго. Доходът на

една акция се изчислява в лева.

2.3. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва на 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата на предходната година. В случай, че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно, или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни позиции, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

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

За периода, приключващ на 31 декември 2016 г. дружеството представя сравнителни данни към края на предходната финансова година.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Текущо начисляване

Финансовите отчети, с изключение на отчета за паричните потоци са изготвени на база принципа на начисляването.

Статиите (елементите на финансовите отчети) са признати като активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, когато отговарят на дефинициите и критериите за признаване на тези елементи в Общите положения. Резултатите от транзакциите и други събития са признати, когато те настъпват, а не когато са платени и са отразени в счетоводните записи и във финансовите отчети в периода, за който се отнасят.

Действащо предприятие

Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

При оценката дали предположението за действащо предприятие ръководството е взело предвид цялата налична информация за бъдещето развитие, което е най-малко 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Приблизителни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на междинния финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.5. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро =

1,95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционална валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционална валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден.

Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсови разлики, свързани с уреждането на сделките в чуждестранна валута или отчитането на сделките в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.6. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на активите и услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.7. Дефиниции и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

Инвестиционни имоти

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.

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.

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 31 декември 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 преоценка 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 активи

Финансовите активи на Дружеството включват търговски и други вземания, както и парични средства.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в други всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови активи, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят. Загубата от обезценка на търговски вземания се представя на ред „Други разходи“.

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 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.

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 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.

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.

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 времените 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.

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 brutни 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. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2016	31.12.2015
Приходи от наем	1 752	846
Приходи от продажба на недвижими имоти	-	1 890
Общо приходи от продажби	1 752	2 736
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 185	5 237
Други приходи	125	-
ОБЩО:	5 062	7 973

Отдадените под наем активи представляват 40,92 % от общия размер на секюритизираните активи на Дружеството.

Към 31.12.2016 г. неплатените наеми към дружеството са в размер на 39 хил. лв., представляващи 2,32 % от търговските вземания, произтичащи по договори за отчетния период.

1.1 Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2016	31.12.2015
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4 884	6 094
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(1 699)	(857)
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 185	5 237

Другите приходи в размер на 125 хил. лв.(2015: 0) представляват възстановени местни данъци и такси от клиенти, произтичащи от договорни отношения в т. ч.:

- Такса битови отпадъци – 78 хил. лв.
- Данък върху недвижимите имоти – 47 хил. лв.

2. Разходи за дейността

В хиляди лева	31.12.2016	31.12.2015
Разходи за външни услуги	(192)	(207)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(14)	-
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(397)	(382)
Разходи за възнаграждения	(22)	(36)
Разходи за осигуровки	(3)	(4)
Балансова стойност на продадени активи	-	(1 806)
Други разходи	(2)	(28)
ОБЩО:	(630)	(2 463)

✦ Разходите за външни услуги са формирани, както следва:

- Застраховки – 79 хил. лв.
- Възнаграждения за банка-доверител – 18 хил. лв.
- Пазарни оценки – 27 хил. лв.
- Такси – 45 хил. лв.
- Счетоводни и одиторски услуги – 5 хил. лв.
- Други – 18 хил. лв.

Възнаграждението за независим финансов одит е в размер на 3 хил. лв. Независимият одитор не е предоставял други услуги.

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

- Местни данъци и такси – 339 хил. лв.
- Застраховки – 31 хил. лв.
- Извършени ремонти и подобрения на недвижими имоти – 21 хил. лв.
- Електро- и топлоенергия – 6 хил. лв.

3. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	31.12.2016	31.12.2015
Разходи за лихви по заеми и др.	(2 823)	(2 255)
Банкови такси и комисиони	(66)	(136)
ОБЩО:	(2 889)	(2 394)

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	Земи- 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	Земи- 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

През месец Ноември 2016 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 12991 кв.м. (двананесет хиляди деветстотин деветдесет и един квадратни метра) и две сгради, разположени в поземления имот.

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 5694 кв.м. (пет хиляди шестстотин деветдесет и четири квадратни метра) и шест сгради, разположени в поземления имот.

Общата цена е 10 096 357,61 (десет милиона деветдесет и шест хиляди триста петдесет и седем лева и шестдесет и една ст.) с ДДС.

През месец Декември 2016 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива:

- Сграда, находяща се в гр. София, район Илинден, със застроена площ от 983 кв.м. (деветстотин осемдесет и три) на един етаж, с предназначение - промишлена сграда.

- Сграда, находяща се в гр. София, район Илинден, със застроена площ от 678 кв.м. (шестстотин седемдесет и осем) на един етаж, с предназначение - промишлена сграда.

Общата цена е 242 865,00 лв (двеста четирдесет и две хиляди осемстотин шестдесет и пет.) без ДДС.

В края на финансовата година г. 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, оценителският екип е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2016 г. недвижимите имоти с обща отчетна стойност 53 480 хил. лв. са заложени като обезчение за банкови заеми. Подробна информация е описана в бележки 8 и 9.

5. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2016	31.12.2015
Вземания от клиенти и доставчици	296	98
Предоставени аванси	2 401	11 981
Данъци за възстановяване	1 603	3 092
Други вземания	6	7
ОБЩО:	4 306	15 178

Вземанията от клиенти и доставчици са формирани от неплатени към 31.12.2016 г. наеми в размер на 39 хил. лв. и невъзстановен аванс по прекратен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти в размер на 257 хил. лв.

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 31.12.2017 г.

Данъците за възстановяване в размер на 1 603 хил. лв. представляват невъзстановен данък върху добавената стойност за придобити недвижими имоти през 2014 г.

Всички търговски и други вземания краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания са прегледани за индикации за обезценка. Към датата на финансовия отчет няма значителни необезценени търговски и други вземания.

6. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2016 г.	31.12.2015
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банки	1 562	143
ОБЩО:	1 563	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 31.12.2016 г. собственият капитал е в размер на 8 075 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 печалба	1 543

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	31.12.2016	31.12.2015
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- смитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	650	650

☛ Собствениците на капитала на Дружеството са представени както следва

	31 декември 2016	31 декември 2016	31 декември 2015	31 декември 2015
	Брой акции	%	Брой акции	%
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
ДФ РЕАЛ ФИНАНС	36 420	5.60	16 300	2.51
БАЛАНСИРАН ФОНД	207 005	31.85	217 550	33.47
ДРУГИ				
	650,000	100	650,000	100

7.2. Резерви

Към 31.12.2016 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	31.12.2016	31.12.2015
Задължения по банкови заеми	18 994	23 300
Задължения по облигационен заем	17 602	17 602
ОБЩО:	36 596	40 902

Към 31.12.2016 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147

Дата на сключване: 31.05.2014 г.

Размер на кредита: 5 400 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 31.05.2021 г.

Остатък към 31.12.2016 г. – дългосрочна част – 3 150 хил. лв.

Размер на лихвата – 4,5 % + надбавка 2 пункта

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2016 г. в размер на 8 698 хил. лв.

2. Банков кредит № 80600КР-АБ-3435

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: 31.10.2018 г.

Остатък към 31.12.2016 г. – дългосрочна част – 1 017 хил. евро (1 990 хил. лв)

Размер на лихвата – 4 % + надбавка 2 пункта

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2016 г. в размер на 6 093 хил. лв.

3. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530

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 31.12.2016 г. – дългосрочна част – 13 854 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 31.12.2016 г. в размер на 20 812 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.

9. Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2016	31.12.2015
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	5 745	4 489
Задължение по краткосрочни банкови заеми	5 986	2 765
Краткосрочни задължения по облигационен заем - лихва	322	325
Задължения към доставчици	852	222
Получени аванси	274	226
Задължения към персонала	1	2
Задължения към осиг. предприятия	-	1
Данъчни задължения	209	418
Други краткосрочни задължения	1 587	104
ОБЩО:	14 976	8 552

Към 31.12.2016 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Кредит овърдрафт № 80600PO-AA-3334

Дата на сключване: 30.12.2014 г.

Размер на кредита: 3 300 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 31.12.2017 г.

Остатък към 31.12.2016 г. – 3 286 хил. лв.

Размер на лихвата – 4 % + надбавка 1,5 пункта

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2016 г. в размер на 18 716 хил. лв., обезпечавщи до различно ниво задължението по кредита.

2. Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0028

Дата на сключване: 20.05.2016 г.

Размер на кредита: 2 700 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 20.05.2017 г.

Остатък към 31.12.2016 г. – 2 700 хил. лв.

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

Обезпечение – 1 200 000 бр. акции от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД, собственост на Холдинг Център АД

Задължения към доставчици:

- Задължения към доставчици за покупка на имоти – 783 хил. лв.
- Задължения по прекратени договори за покупко-продажба – 63 хил. лв.
- Други задължения към доставчици – 6 хил. лв.

Получените аванси от Дружеството са за предплатени наеми от клиенти в размер на 176 хил. лв. и за продажба на недвижими имоти в размер на 98 хил. лв. Съгласно клаузите в предварителните договори, собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2017 г.

Данъчните задължения включват задължения за местни данъци и такси в размер на 179 хил. лв. и данък върху добавената стойност по Справка-декларация за м.01.2017 г. в размер на 30 хил. лв.

Другите краткосрочни задължения включват валутна сделка, и краткосрочни задължения със срок на погасяване до 31.03.2017 г.

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

10. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват

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

Ако не е изрично упоменато, трансакциите 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	15
• Осигуровки	2
Общо:	17

10.2. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 31.12.2016 г. дружеството няма разчети със свързани лица.

11. 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 финансовия резултат съгласно чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството не е признало провизия за дивиденди към 31.12.2016 г.

През месец Април 2016 г. Дружеството сключи 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 18 месеца от датата на подписването на предварителния договор.

12. Категории финансови активи и пасиви

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

В хиляди лева	31.12.2016	31.12.2015
---------------	------------	------------

Финансови активи		
Кредити и вземания:		
Вземания от клиенти и доставчици	2 697	12 079
Други вземания	1 609	3 099
Пари и парични еквиваленти	1 563	144
	5 869	15 322
Финансови пасиви		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	18 994	23 300
Задължения по облигационни заеми	17 602	17 602
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	5 745	4 489
Задължения по краткосрочни банкови заеми	5 986	2 765
Задължения по облигационни заеми	322	325
Търговски задължения	1 126	448
Други задължения	1 796	637
	51 571	49 566

13. 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 2016 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. Политиката на Дружеството е да извършва транзакции 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.

14. Развитие на дейността и бъдещи перспективи

През 2017 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2017 г. основна задача на корпоративното ръководство на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е да продължи успешния мениджмънт на дружеството. Усилията на ръководството продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати.

15. Събития, възникнали след датата на баланса

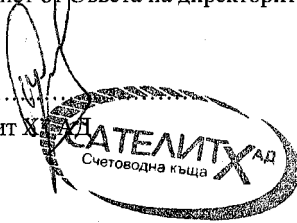
Няма възникнали събития след датата на баланса, които следва да се оповестят и имат отношение към отчетните данни за 2016 г.

16. Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31.12.2016 г. (включително сравнителната информация към него) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29.03.2017 г.

Изготвил:

„Сателит Холдинг“



Председател на СД:

Изпълнителен директор:

Борис Николов

Иван Ярков

гр.София
29.03.2017 г.