

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2015 година

	Пояснение	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	40 664	16 960
Общо нетекущи активи		40 664	16 960
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	15 178	16 872
Пари и парични еквиваленти	6	144	25
Общо текущи активи		15 322	16 897
Общо активи		55 986	33 857
Капитал			
Регистриран капитал	7.1	650	650
Резерви	7.2	4 732	4 732
Загуба минали години		(1 966)	(1 617)
Текуща печалба/загуба		3 116	-349
Общо капитал		6 532	3 416
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
	8		
Задължения по банкови заеми		23 300	26 190
Задължения по облигационен заем		17 602	-
Общо нетекущи пасиви		40 902	26 190
Текущи пасиви			
	9		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми		7 254	4 128
Краткосрочни задължения по облигационен заем		325	
Задължения към доставчици		448	22
Задължения към персонала		3	2
Данъчни задължения		418	-
Други краткосрочни задължения		104	99
Общо текущи пасиви		8 552	4 251
Общо капитал и пасиви		55 986	33 857

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил:



Дата: 30.03.2016 г.

Изпълнителен директор:

Иван Ярков

Председател на Съвет на директорите:

Борис Николов

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2016 г.

Златка Капинкова

Регистриран одитор

0756 Златка Капинкова
Регистриран одитор



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 31 декември 2015 г.

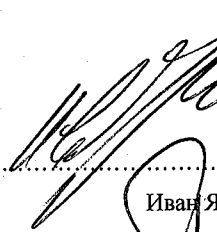
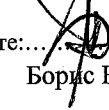
	Пояснение	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Приходи от продажби		2 736	158
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		5 237	-
Други приходи		-	52
Приходи от дейността	1	7 973	210
Разходи за външни услуги		(207)	(56)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти		(382)	(9)
Разходи за амортизации		-	(56)
Разходи за възнаграждения		(36)	(18)
Разходи за осигуровки		(4)	(2)
Балансова стойност на продадени активи		(1 806)	-
Други разходи		(28)	(1)
Разходи за дейността	2	(2 463)	(142)
Резултат от дейността		5510	68
Финансови приходи/разходи	3	(2 394)	(417)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		3 116	(349)
Нетна печалба/загуба за периода		3 116	(349)
Общ всеобхватен доход за периода		3 116	(349)

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: 
КАТЕЛИТХ АД
 Счетоводна къща
 Дата: 30.03.2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2016 г.
 Златка Капинкова
 Регистриран одитор


0756 Златка Капинкова
 Регистриран одитор

Изпълнителен директор: 
 Иван Янков
 Председател на Съвет на директорите: 
 Борис Николов



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 31 декември 2015 г.

Пояснение	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти по продажби	2 537	227
Парични плащания на доставчици	(580)	(67)
Парични плащания към персонала	(39)	(19)
Платени/възстановени други данъци	(401)	347
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(245)	-14
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1272	474
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти	(5 445)	(15 034)
Предоставени аванси за покупка на имоти	(13 758)	(15 319)
Постъпления от продажба на имоти	2 278	-
Възстановени заеми	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(16 925)	(30 353)
Финансова дейност		
Получени заеми	20 306	30 226
Платени заеми	(2 465)	
Платени лихви	(1 931)	(228)
Изплатени дивиденди	-	-
Други плащания	(138)	(95)
Нетен паричен поток от финансова дейност	15 772	29 903
Нетно увеличение/намаление на парични средства	119	24
Парични средства в началото на периода	25	1
Парични средства в края на периода	144	25

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил:

Дата: 30.03.2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2016 г.

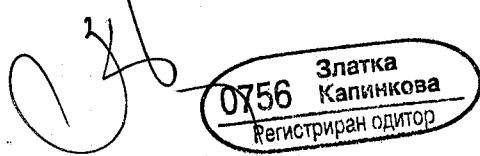
Златка Капинкова

Регистриран одитор

Изпълнителен директор:

Председател на Съвет на директорите:

Борис Николов



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода, приключващ на 31 декември 2015 г.

Всички суми са в хиляди лева	Пояснение	Регистриран капитал	Резерви			Финансов резултат от минали години		Печалба за загуба за периода	Общо капитал
			Резерв от пост-оценки	Законови резерви	Други резерви	от минали години			
						Неразпр. печалба	Непокрита загуба		
а	1	2		3	4	5	6	7	8
Салдо към 1 януари 2014 год		650		844			-5 445	3 828	-123
Покриване на загуба							3 828	-3 828	0
Общ всеобхватен доход за периода			3 888					-349	3 539
Салдо към 31 декември 2014 г.		650	3 888	844	0	0	-1 617	-349	3 416
Покриване на загуба							-349	349	0
Общ всеобхватен доход за периода								3 116	3 116
Салдо към 31 декември 2015 г.	10	650	3 888	844	0	0	-1 966	3 116	6 532

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил:

Изпълнителен директор:

Дата: 30.03.2016 г.

Иван Ярков

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2016 г.

Председател на Съвет на директорите:

Борис Николов

Златка Капинкова

Регистриран одитор

Златка
Капинкова
0756
Регистриран одитор



СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

**Финансов отчет за годината,
приключваща на 31 декември 2015 г.**

Пояснения към финансовия отчет към 31 декември 2015г.

1.Корпоративна информация

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София ,район Слатина, бул. Професор Цв. Лазаров № 13.

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

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

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

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

Разпределението на акционерния капитал е както следва:.

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	378 774
ДФ КОНКОРД ФОНД 1 – АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	37 376
ДРУГИ	233 850
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

2.1База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият 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 31.12.2015 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 2015 г., не се налагат значими промени в счетоводната политика на дружеството.

Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, отнасящи се до прилагането им през 2015 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.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

2.2Приложима 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 2015 г. и 2014 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.

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 трансакциите 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

Финансовият 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 годишния 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 в отчета за всеобхватния доход.

Търговски и други вземания

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

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

Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2015 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 пасиви

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

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

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

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

Данъци върху дохода

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

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

Приходи

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

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

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

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

Разходи

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

Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат 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 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.

Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

Обезценка

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

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

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

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

Бележки към годишния финансов отчет

1. Приходи от дейността

	31.12.2015	31.12.2014
В хиляди лева		
Приходи от продажба на недвижими имоти	1 890	-
Приходи от наем	846	158
Общо приходи от продажби	2736	158
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 237	-
Други приходи	-	52
ОБЩО:	7 973	210

2. Разходи за дейността

	31.12.2015	31.12.2014
В хиляди лева		
Разходи за външни услуги	(207)	(56)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(382)	(9)
Разходи за амортизации	-	(56)
Разходи за възнаграждения	(36)	(18)
Разходи за осигуровки	(4)	(2)
Балансова стойност на продадени активи	(1 806)	-
Други разходи	(28)	(1)
ОБЩО:	(2 463)	(142)

Разходите за външни услуги са формирани, както следва:

- Застраховки – 94 хил. лв.
- Нотариални такси – 46 хил. лв.
- Такси – 41 хил. лв.
- Счетоводни и одиторски услуги – 15 хил. лв.
- Наеми – 4 хил. лв.
- Други – 7 хил. лв.

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

- Разходи за местни данъци и такси – 346 хил. лв.
- Застраховки – 33 хил. лв.
- Други – 3 хил. лв.

Другите разходи са формирани, както следва:

- Разходи за местни данъци и такси – 23 хил. лв.
- Други – 5 хил. лв.

3. Финансови приходи и разходи

	31.12.2015	31.12.2014
В хиляди лева		
Разходи за лихви по заеми и др.	(2 255)	(322)
Банкови такси и комисиони	(139)	(95)
ОБЩО:	2 394	(417)

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 2014 год.	-	-	-
Придобити	10 293	2 835	12 921
Амортизация	-	(56)	(56)
Промени от преоценка	3 793	95	3 888
Продадени	-	-	-
Салдо към 31.12.2014 год.	14 086	2 874	16 960

В хиляди лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2015 год.	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 год.	17 045	23 619	40 664

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 ипотекки 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.

Оценка по справедлива стойност

Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2015 г. 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.

5. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2015	31.12.2014
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 в срок до 31.12.2016 г.

6. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2015 г.	31.12.2014
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 6 532 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	3 116

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	31.12.2015	31.12.2014
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 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

Към 31.12.2015 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	31.12.2015	31.12.2014
Задължения по банкови заеми	23 300	26 190
Задължения по облигационен заем	17 602	-
ОБЩО:	40 902	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.

9. Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2015	31.12.2014
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми- в т.ч. лихва 90 хил.лв.	7 254	4 128
Краткосрочни задължения по облигационен заем - лихва	325	-
Задължения към доставчици	222	4
Получени аванси	226	18
Задължение към персонала	2	2
Задължения към осиг. предприятия	1	-
Данъчни задължения	418	-
Други краткосрочни задължения	104	99
ОБЩО:	8 552	4 251

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

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

10. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват

✿ Холдинг Център АД

✿ Орел Разград АД

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

10 .1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите и Изпълнителен директор. Разходите за възнаграждения 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. Провизии, условни активи и условни пасиви

През година 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 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 признало провизия за дивиденди към 31.12.2015 г.

12 Развитие на дейността и бъдещи перспективи

През 2016 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2016 г. основна задача на корпоративното ръководство на „Недвижими имоти София” АДСИЦ бе 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.

13. Събития, възникнали след датата на баланса

Няма възникнали събития след датата на баланса.

14. Одобрение на финансов отчет

Финансов отчет към 31.12.2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвет на директорите на 30.03.2016 г.

Изготвил:

„Сателит“ АД



Председател на СД:

Борис Николаев



Изпълнителен директор:

Иван Ярков

гр.София
30.03.2016 г.