

Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2020 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 Възраждане, бул. Христо Ботев № 57, ет.3.

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

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

Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175163724. Регистрирано е по закона за ДДС.

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

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

Разпределението на акционерния капитал съгласно книга на акционерите, издадена от Централен депозитар към 31.12.2020 е както следва:

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	229 224
ДФ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ – ВИСОКОДОХОДЕН	47 800
ДРУГИ	372 976
Всичко:	650 000

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2020 г. Съвет на директорите в състав, както следва:

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

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

На проведено на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството е избран Одитен комитет. На същото Общо събрание е одобрен и статут на Одитния комитет.

Към 31 декември 2020 г. в Дружеството има назначен един служител.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19. Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи. Облекчаването на ограниченията остава несигурно и има възможност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. В тези условия и след направен анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация Ръководството очаква, че няма да има намаляване в значителна степен на обема на дейността. Очакванията са, че дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г.,

но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и

„основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите

отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията

дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието

преразглеждат се определенията за актив и пасив

при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване

дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и

печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението

изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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

4.4. Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, 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 земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и/или разходи за изграждане, и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, невъзстановими данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент на цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

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 и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход, както е описано в приложение 4.10 и приложение 4.11.

4.5. Лизинг

(а) Наети активи

Както е описано в приложение 3.1, на датата на преминаване към новия стандарт и през предходния период Дружеството не е страна по договор с лизингово задължение и не преизчислява сравнителната информация

4.5.1. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;

- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа

на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, няма признати активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори тъй като Дружеството не е страна по такива лизингови договори.

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

(b) Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

Дружеството като лизингополучател

Финансов лизинг

Ръководството прилага преценка, за да определи дали договорът е финансов лизинг и дали прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. Ключови фактори включват продължителността на срока на лизинга във връзка с икономическия живот на актива, настоящата стойност на минималните лизингови плащания във връзка със справедливата стойност на актива и дали Дружеството придобива собствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор.

Съответният актив, свързан с договора, се признава в началото на лизинговия договор по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Задълженията по финансов лизинг се намаляват с последващите лизингови плащания, които се състоят от погасяване на главница и финансови разходи.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Активите, придобити съгласно условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Оперативен лизинг

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Дружеството е лизингополучател, плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Дружеството като лизингодател

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (приложение 4.10). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.6. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансовите разходи, финансовите приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, които се представят на ред други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и

б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговски и други вземания.

- *Търговски вземания*

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки и услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизируема стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка на финансови активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента,

Обикновено търговските вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски вземания на Дружеството се преглеждат относно настъпили събития на неизпълнение и се прилага опростен подход за определяне на кредитни загуби. Изчисленията се правят на база модела за оценка на възрастовия състав на вземанията при критична граница на обездвижване 360 дни. Моделът предполага пълна обезценка в рамките на пет години. В резултат на индивидуален преглед на всяко вземане ръководството прави преценка относно приложението на най-адекватния метод на обезценка на съответното вземане, водещ до обективно представяне на очакваната кредитна загуба.

При преглед на вземания от продажба на инвестиционни имоти на Дружеството се прави индивидуален анализ на контрагента, условията на сделката. Изчисленията за очакваната кредитна загуба се правят чрез:

- оценка на финансовия инструмент (дисконтирани парични потоци и др.) и/или
- анализ и оценка на платежоспособността на дружествата – контрагенти;

Анализът и оценката на платежоспособността на контрагентите се базира върху модел на Алтман за развиващи се пазари. Числовата стойност на модела на Алтман се трансферира

до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг се съпоставя с международна статистика за вероятност за събдяване на неблагоприятни събития и вероятността за формиране на кредитни загуби.

В резултат на индивидуален преглед на всяко вземане ръководството прави преценка относно приложението на най-адекватния метод на обезценка на съответното вземане, водещ до обективно представяне на очакваната кредитна загуба.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, облигационен заем, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.7.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 2020 г.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- постъпленията и плащанията за покупка и продажба на инвестиционни имоти, представени в парични потоци от инвестиционна дейност в отчета за паричните потоци са свързани с основната дейност на дружеството – секюритизация на недвижими имоти.

Отчетът за паричните потоци е съставен по прекия метод.

4.8.Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Недвижими имоти София АДСИЦ като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

4.9.Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Записаният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. условие, което е изпълнено от Дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация и несъстоятелност.

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

Резервите включват законовите резерви на Дружеството.

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

Разпределение на дивидент

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите. Дружеството е задължено по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена според Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал

4.10. Приходи

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

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството – отдаване под наем на инвестиционни имоти. Приходите от наем се признават на линеен принцип, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите и за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната цена.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът е прехвърлен на Купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

Печалбите или загубите от промени на справедлива стойност на инвестиционни имоти по се признават в момента на начисление, отнасят в текущия период и се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход.

4.11. Разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползване на услугите или на датата на възникването им.

4.12.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.13.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.

Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за всеобхватния доход.

4.14.Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

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

4.15. 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.

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

4.15.1. Определяне на очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Допълнителна информация е предоставена в приложение 4.6.

4.15.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките към края на финансовата година се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход (приложение 19).

4.15.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за

удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

5. Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Приходи от наем	1 067	919
Общо приходи от продажби	1 067	919
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти /5.1/	1 744	1 635
Други приходи	41	746
ОБЩО:	2 852	3 300

5.1. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 277	1 746
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(533)	(111)
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 744	1 635

Други приходи в размер на 41 хил. лв. представляват възстановени разходи и местни данъци и такси от клиенти, произтичащи от договорни отношения:

- Такса битови отпадъци – 30 хил. лв.(2019: 32 хил. лв.)
- Данък върху недвижимите имоти – 9 хил. лв. (2019: 9 хил. лв.)
- Възстановена обезценка – 2 хил. лв. (2019: 4 хил. лв.)

6. Разходи за дейността

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Разходи за външни услуги	(131)	(136)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(51)	(21)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(458)	(320)
Разходи за възнаграждения	(19)	(21)
Разходи за осигуровки	(3)	(3)
Други разходи	(25)	(2)
ОБЩО:	(687)	(503)

Разходите за външни услуги са формирани, както следва:

- Консултантски услуги – 38 хил. лв. (2019: 22 хил. лв.)
- Такси – 35 хил. лв.(2019: 73 хил. лв.)
- Пазарни оценки – 28 хил. лв.(2019: 15 хил. лв.)
- Довереник на облигационерите и банка - депозитар – 16 хил. лв.(2019: 17 хил. лв.)

- Одиторски услуги – 6 хил. лв. (2019: 6 хил. лв.)
- Други – 8 хил. лв. (2019: 3 хил. лв.)

Възнаграждението, съгласно договор и писмо за поемане на ангажимент, за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 6 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

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

- Местни данъци и такси – 366 хил. лв. (2019: 220 хил. лв.)
- Охрана на недвижими имоти – 40 хил. лв. (2019: 40 хил. лв.)
- Ремонти и подобрения – 34 хил. лв. (2019: 44 хил. лв.)
- Застраховки – 13 хил. лв. (2019: 11 хил. лв.)
- Електроенергия – 5 хил. лв. (2019: 5 хил. лв.)

7. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Разходи за лихви по земаи и др.	(1 722)	(1 995)
Банкови такси и комисиони	(74)	(76)
ОБЩО:	(1 796)	(2 071)

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

8. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земни- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	30 683	8 377	39 060
Придобити	11 736	1 231	12 967
Промени в справедливата стойност	1 699	(64)	1 635
Продадени	(120)	-	(120)
Салдо към 31 декември 2019 г.	43 998	9 544	53 542

В хиляди лева	Земни- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	43 998	9 544	53 542
Придобити	3 474	-	3 475
Промени в справедливата стойност	2 165	(421)	1 744
Излезли	(16 832)	-	(16 832)
Салдо към 31 декември 2020 г.	32 805	9 123	41 928

Сделки с инвестиционни имоти до датата на годишния финансов отчет

През месец Януари 2020 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива ЗЕМЯ, находяща се в община Поморие, с площ от 12 499 кв.м.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

През месец Януари 2020 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива ЗЕМЯ, находяща се в община Несебър, с площ от 14 774 кв.м.

Общата стойност на сделките по покупката на инвестиционни имоти е в размер на 3 474 хил. лв. без ДДС.

В края на финансовата година недвижимите имоти са оценени по справедлива стойност (виж приложение 19). Оценката е представена във финансовия отчет на Дружеството.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност към 31 декември 2020 г. и към 31 декември 2019 г.

Към 31 декември 2020 г. недвижими имоти с обща отчетна стойност 41 625 хил. лв. (2019: 51 678 хил. лв.) са заложени като обезпечение както следва: за банкови заеми - 24 004 хил. лв. (2019: 33 991 хил. лв.), за облигационен заем - 17 621 хил. лв. (2019: 17 687 хил. лв.) Подробна информация е описана в приложение 12 и 13.

Отдадените под наем активи към 31.12.2020 г. представляват 32,43 % (2019: 15,74 %) от общия размер на секюритизираните активи на Дружеството.

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 1 067 хил. лв. (2019 г.: 919 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от продажби“.

Към 31.12.2020 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 1 хил. лв., представляващи 0,08% спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени договори за наем.

Преките оперативни разходи в размер на 458 хил. лв. са оповестени на ред „Преки оперативни разходи, свързани с имоти“ (2019 г. 320 хил. лв.), от които 342 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2020 г. (2019 г.: 270 хил. лв.) и 116 хил. лв. се отнасят за отдадени под наем имоти, които генерират приходи от наеми през 2020 г. (2019 г.: 50 хил. лв.).

За периода дружеството не е извършвало сделки за покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на стойността на секюритизираните активи, както и такива сделки, извършени след датата на изготвяне на междинния финансов отчет.

През отчетния период Дружеството е извършило строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти в размер на 34 хил. лв.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления от отдадени под наем инвестиционни имоти са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	над 5 години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2020 г.	1 094	1 072	1 072	974	974	3 896	9 082
31 декември 2019 г.	1 077	990	974	974	974	4 870	9 859

Предоставени аванси

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Предоставени аванси за покупка на инвестиционни имоти	903	3 403
ОБЩО:	903	3 403

Съгласно клаузите в предварителния договор и последващите анекси, за аванс от 903 хил. лв. собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2021 г.

9. Активи за продажба

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Недвижими имоти	16 832	-
ОБЩО:	16 832	-

Активите за продажба са прекласифицирани инвестиционни имоти и представляват недвижими имоти, които са разработени с цел продажба, като следва да бъдат реализирани до м.12.2021 г.

Активите за продажба се отчитат по справедлива стойност.

Към 31 декември 2020 г. недвижими имоти с обща отчетна стойност 16 832 хил. лв. са заложили като обезпечение за банкови заеми.

10. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Вземания от клиенти и доставчици	1	-
Предоставени аванси	100	130
Данъци за възстановяване	-	2 566
Други вземания, брутна сума преди обезценка	-	652
Очаквани кредитни загуби на други вземания	-	(2)
Други вземания	10	650
ОБЩО:	111	3 346

Предоставените аванси от в размер на 100 хил. лв. са за подобрения на недвижими имоти.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Салдо към 1 януари	(2)	(15)
Начислена очаквани кредитни загуби за периода	-	(2)
Възстановена обезценка	2	15
Салдо към 31 декември	-	(2)

Всички търговски и други вземания са краткосрочни.

11. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2020 г.	31.12.2019
Парични средства в банки	10	19
ОБЩО:	10	19

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.

12. Капитал

Към 31.12.2020 г. собственият капитал е в размер на 10 922 хил. лв.(2019: 10 554 хил. лв.), който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	650
• резерв от последващи оценки	3 850
• законови резерви	844
• неразпределена печалба	5 209
• текуща печалба	369

12.1. 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	31.12.2020	31.12.2019
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	650	650

- Собствениците на капитала на Дружеството, съгласно книга на акционерите към 31.12.2020 издадена от Централен депозитар, са представени както следва

	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД ДФ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ	229 224	35.27	229 224	35.27
–				
ВИСОКОДОХОДЕН	47 800	7.35	47 800	7.35
ДРУГИ	372 976	57.38	372 976	57.38
	650 000	100	650 000	100

Доход на акция

	2020	2019
Текуща печалба (в лв.)	368 684	725 282
Брой акции	650 000	650 000
Доход на акция (в лв. за акция)	0.57	1.12

12.2. Резерви

Към 31.12.2020 г. законовите резерви са в размер на 844 хил.лева и резерв от последваща оценка на активи в размер на 3 850 хил. лв. Общо резерви в размер на 4 694 хил. лв. (2019 г.: 4 694 хил.лв).

12.3. Дивиденди

Дружеството приключва 2020 г. с финансов резултат 369 хил. лв. След преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е загуба, в резултат на което за дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери за финансовата 2020 г.

13. Нетекущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2019	31.12.2019
Задължения по банкови заеми	23 543	21 176
Задължения по облигационен заем	2 099	7 823
ОБЩО:	29 411	28 999

Към 31.12.2020 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530, Анекс №1 от 26.04.2016 г., Анекс №2 от 03.10.2018 г., Анекс №3 от 11.01.2019 г., Анекс №4 от 19.12.2019 г. и Анекс №5 от 10.01.2020 г. към него

Дата на сключване: 23.12.2014 г.

Размер на кредита: 15 270 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2020 г. – дългосрочна част – 6 148 хил. лв.; краткосрочна част - 614 хил. лв.

Размер на лихвата – Валидния базов лихвен процент (2,5 %) + надбавка 0,3 %

Обезпечение – 26 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2020 г. в размер на 7 716 хил. лв.

Първи по ред особен залог върху бъдещо вземане по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 12.05.2016 г. и анекси към него, на стойност 7 500 000 евро без ДДС.

2. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс№1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г., Анекс № 3 от 30.11.2017 г., Анекс №4 от 13.11.2018 г., Анекс №5 от 16.12.2019 г., Анекс №6 от 02.01.2020 г. и Анекс №7 от 30.09.2020 г. към него

Дата на сключване: 31.05.2014 г.

Размер на кредита: 13 050 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 01.07.2021 г.

Остатък към 31.12.2020 г. – краткосрочна част -11 700 хил. лв.

Размер на лихвата – Валидния базов лихвен процент (2,5%) + надбавка 0,5 %

Обезпечение – недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2020 г. в размер на 16 832 хил. лв.

Втори по ред особен залог върху бъдещо вземане по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 12.05.2016 г. и анекси към него, на стойност 7 500 000 евро без ДДС.

3. Банков кредит № 05000PO-AA-0111, Анекс№1 от 12.12.2019 г., Анекс № 2 от 13.12.2019 г. и Анекс № 3 от 31.12.2019 г. към него

Дата на сключване: 10.12.2019 г.

Размер на кредита: 5 000 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 01.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2020 г. – дългосрочна част - 4 475 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

Обезпечение – недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в с. Войводиново, община Марица, с отчетна стойност към 31.12.2020 г. в размер на 614 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София с отчетна стойност към 31.12.2020 г. в размер на 1 231 хил.лв.

Втора по ред /при първа по ред по кредит с реф. 80600КР-АБ-3530/ договорна ипотeka върху недвижим имот, находящ се в гр. Ловеч, с отчетна стойност към 31.12.2020 г. в размер на 2 874 хил. лв.

4. Банков кредит № 05000КР-АА-1550 и Анекс №1 от 16.01.2020 г. към него

Дата на сключване: 27.12.2019 г.

Размер на кредита: 10 050 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 25.12.2022 г.

Остатък към 31.12.2020 г. – дългосрочна част - 10 050 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПКККК плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

Обезпечение – недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр. Пловдив, с отчетна стойност към 31.12.2019 г. в размер на 11 000 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на „Орел – Разград“ АД, находящи се в гр. Разград, обезпечаващи сума в размер на 2 500 хил.лв.

5. Банков кредит № 05000КР-АА-1816

Дата на сключване: 23.12.2020 г.

Размер на кредита: 5 300 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2020 г. – дългосрочна част - 2 870 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2.2 %.

Обезпечение – недвижими имоти, собственост на дружеството, находящ се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2020 г. в размер на 17 924 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 „АБВ-Инвестиции“ ЕООД за довереник на облигационерите.

След датата на отчетния период е прието изменение на условията по облигационния заем, като лихвата се променя от фиксиран на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25%, а падежите на главниците са на 5 вноски по 1 000 000 евро и 8 вноски по 500 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София с отчетна стойност 17 621 хил. лв.

14. Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	12 314	12 388
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	18	37
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>главница</i>	1 956	3 912
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	143	214
Задължения към свързани предприятия	158	158
Задължения към доставчици	1 028	2 694
Получени аванси	3 674	962
Задължения към персонала	-	1
Задължения към осигурителни предприятия	-	1
Данъчни задължения	87	93
Други краткосрочни задължения	73	297
ОБЩО:	19 451	20 757

Данъчните задължения в размер на 87 хил. лв.(2019: 93 хил. лв.) включват задължения за местни данъци и такси и за данък върху добавената стойност.

Други краткосрочни задължения в размер на 231 хил. лв. включват задължения за лихви по просрочени плащания в размер на 65 хил. лв.(2019: 297 хил. лв.), задължение за дивидент съгласно чл.10 от ЗДСИЦ в размер на 158 хил. лв.(2019: 158) и други в размер на 8 хил. лв.

Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

31.12.2020

	31.12.2019	Парични потоци	Промена с непаричен характер		31.12.2020
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Банкови заеми и облигация	45 550	(3 649)	1 941	-	43 842
Общо пасиви от финансови дейности	45 550	(3 649)	1 941	-	43 842

31.12.2019

	31.12.2018	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2019
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Банкови заеми и облигация	40 671	3 084	1 795	-	45 550
Общо пасиви от финансови дейности	40 671	3 084	1 795	-	45 550

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

15. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват:

- Акционерите на дружеството
 Холдинг Център АД – акционер с 35.27% участие и др.
 ✓ Орел Разград АД – дъщерно дружество на Холдинг център АД
- Ключов управленски персонал

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

15.1. Сделки със свързани лица

Дружеството няма сключени сделки със свързани лица през отчетния и предходния период.

Подписан е анекс за промяна в срока по предварителен договор от 2017 за покупко-продажба на недвижим имот с Холдинг Център АД. Съгласно клаузите в предварителния договор и анексите към него, собствеността върху имота следва да бъде прехвърлена в срок до 28.08.2021 г.

15.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите и Изпълнителен директор. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал са следните:

Краткосрочни възнаграждения за текущата година :

• Възнаграждение	12
• Осигуровки	1
Общо:	13

15.3. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 31.12.2020 г. Дружеството има задължение по получен аванс от Холдинг Център АД в размер на 962 хил. лв.(2019: 962 хил. лв.), съгласно предварителен договор от 2017 г. и последващи анекси за покупко-продажба на недвижим имот (виж приложение 15.1).

Към 31.12.2020 г. Дружеството има задължение за дивидент към акционерите си в размер на 158 хил. лв.

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

През месец Април 2016 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. София, 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. Съгласно Предварителния договор и сключените анекси сделката следва да бъде реализирана в срок до м.09.2020 г.

17. Категории финансови активи и пасиви

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

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Финансови активи		
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи активи:		
Предоставени аванси	903	3 403
Текущи активи:		
Вземания от клиенти и доставчици	1	-
Други вземания	110	3 346
Пари и парични еквиваленти	10	19
	1 024	6 768
Финансови пасиви		
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	23 543	21 176
Задължения по облигационни заеми	5 868	7 823
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	12 332	12 425
Задължения по облигационни заеми	2 099	4 126
Търговски задължения	4 702	3 656
Други задължения	318	548
	48 862	49 754

Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, финансовите активи на дружеството са класифицирани в категорията финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Финансовите пасиви са класифицирани в категорията финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

18. 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. Дългосрочните инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

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. Сделки в евро, не предполагат 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. Дружеството има дългосрочни заеми, които са с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 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.
- **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, депозиране 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 (виж приложение 17).

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. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. Дружеството не предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

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.

Очаквани кредитни загуби са признати в този финансов отчет както е представено в приложение 10. 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 на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни активи.

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	308	12 006	17 204	6 339
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	1 222	1 017	6 396	-
Търговски и други задължения	1 259	-	-	-
ОБЩО	2 789	13 023	23 600	6 339

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	428	11 997	21 176	-
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	2 324	2 266	8 438	-
Търговски и други задължения	3 149	-	-	-
ОБЩО	5 901	14 263	29 614	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Очакванията на ръководството за осигуряване на нужните парични средства за обслужване на краткосрочните задължения са свързани с клаузите от Предварителен договор от м. 04.2020 г. за продажба на инвестиционен имот за цена в размер на 3 320 хил. лв. Към датата на издаване на настоящия отчет, Дружеството е получило аванс по Договора в размер на 2 712 хил. лв. Както е оповестено в Приложение 16, съгласно анекс към Предварителния договор за продажба на имот в гр. София, Дружеството очаква да получи сумата по договора в размер на 7 500 хил. евро.

19. Справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват или представят и/или само оповестяват по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Такива са инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между независими пазарни участници към датата на оценяване.

Дружеството прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Дружеството има приети критерии за наемане на външни оценители за инвестиционните имоти. Приложението на оценъчни подходи и техники, както и използваните входящи данни за измерване на справедлива стойност са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и ръководството на дружеството,

както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предположения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки подлежат на одобрение от Съвета на директорите.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.

	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	41 928	41 928
- земи и сгради	41 928	41 928
Активи за продажба	16 832	16 832
- земи	16 832	16 832

31 декември 2019 г.

	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	53 542	53 542
- земи и сгради	53 542	53 542

При определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти се прилагат различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които се разполага с достатъчна база от входящи данни. Използват се трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход.

Земя и промишлени сгради (Ниво 3)

Използваните методи за определяне на справедливата стойност на недвижимите имоти са метода на възстановителната стойност и метода на пазарните аналози. Изведената справедлива стойност и по двата метода е близка.

Методът на възстановителната стойност за оценка на недвижими имоти е основан на разходите по тяхното създаване или замяна. Този метод е един от основните при определяне на пазарната стойност на сградата и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. Стойността на имота се определя от разходите за придобиване на терена и създаването на всички подобрения върху него – сгради, съоръжения, благоустройствени мероприятия и др. с отчисления на суми за компенсиране на недостатъците им, т.е. отразени са влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване, които се определят в проценти от възстановителната стойност на сградата, на база на експертен оглед и налична информация. За целта се използват сравнителни, средни строителни цени на квадратен метър РЗП на различни видове новозградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителни, довършителни, инсталационни и др. работи.

По своята същност методът на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара, коригирани за специфични коефициенти за състояние, за функционалност, за местоположение. През 2019 г. тези коефициенти за сградите са в диапазона от (-10) до (-30%), а за земята от (-3%) до 10%. Приложен е и корекционен коефициент за пазарна реализация в диапазона от 0,80 до 0,90.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Земя (Ниво3)

С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота, както и целта на оценката лицензирият оценител е приел тегловни коефициенти за отделните методи, с които е изведено заключение за справедливата пазарна стойност на дванадесет броя поземлени имота. Тегловните коефициенти са 0.40 за метода на остатъчната стойност и 0.60 за метода на сравнителната стойност.

Методът на остатъчната стойност се използва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ЗРП и КЗСП, а също и когато е налице елемент на не проявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за разработването му (инвестиционната му стойност по текущи пазарни цени). С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът се явява комбинация от разходния и приходния подходи за определяне на пазарни стойности. Брутна стойност на разработването на имота (инвестиционната му стойност-ИС) имота включва предпроектни, проектни, строителни и допълнителни разходи и пазарната стойност на хипотетично или планово (по одобрен работен проект) застрояване на поземления имот. Печалбата на строителния предприемач-изпълнител на обекта чрез възлагане, също е включена в строителните разходи. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходящ лихвен процент (среднооптимистична прогноза за „норма на възвръщаемост“ на инвестицията), с който се определя нетната им настояща стойност (ННС). Разликата между ННС и ИС се явява и най-вероятната остатъчна стойност на имота към датата на оценяването. С цел да се отчетат и намалят рисковете за инвеститора, получената брутна пазарна стойност на поземления имот, се коригира (намалява) с мултиплициран корекционен коефициент-Км, отразяващ влиянието на разходите за покупко-продажба на имота, липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект и загубите от лихви по депозит на инвестицията.

Оценката по Методът на остатъчната стойност се базира на наблюдавани стойности за изграждане на сгради на кв. метър съгласно еталони на СЕК, печалба на предприемача съгласно данни на СЕК, приход от наем на база статистическа информация и база данни на експерта.

Използваните ненаблюдавани данни, в т.ч. разходи за стопанисване, риск от отпадане на наема или загуба са определени експертно.

Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2019 г., са както следва:

Стойност за изграждане на сградата по БДС (еталони на СЕК)	300 евро/кв.м.
Риск от отпадане на наема или загуба	8%
Лихвена ставка за застроен имот	6%
Печалба за предприемача	15%
Км	1.376

По своята същност методът на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на

оценката. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара, коригирани за специфични коефициенти за състояние, за функционалност, за местоположение. През 2020 г. тези коефициенти са в диапазона от (-10) до 3%. Приложен е и корекционен коефициент за пазарна реализация 0,85.

Офис сгради, търговски и складови помещения, земя (Ниво 3)

Оценката на обектите е изготвена по метода на сравнителните продажби. Коректността на метода е свързан с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- Избрани еталонни обекти – сходни имоти на оценявания, чиято пазарна цена е известна на база сключени или предлагани (офертни) цени на еталонни обекти, про което се извършват корекции, произтичащи от особеностите на оценявания обект;
- Подбор на пазарни множители – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

Използва се офертна ценова информация на имоти в района на оценявания обект от брокерски фирми, специализирани вестници, списания, интернет, което осигурява представителност на използваните данни. Извършват се корекции за офертност, местоположение, площ, изграденост на инфраструктура, текущо състояние и др. фактори, с което е постигнато максимално доближаване на параметрите на оценявания имот с използваните офертни данни. Корекционните коефициенти са в диапазон от 2% до 15%.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното

20. Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;
- функционирането си като действащо предприятие;
- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестиция капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2019	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	48 862	49 756
Парични средства	(10)	(19)
Нетен дълг	48 852	49 737
Собствен капитал	10 922	10 554
Общо капитал(собствен капитал + нетен дълг)	59 774	60 291
Коефициент на задлъжнялост(нетен дълг/общо капитал)	82 %	82 %

21. Събития след края на отчетния период

Сключена е ипоката във връзка с договор за банков кредит на недвижими имоти, находящи се в гр. София с отчетна стойност към 31.12.2020 г. 17 924 хил. лв.

На 18.02.2021 г. е проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което е приета смяна седалището на Дружеството както следва: гр. София 1000, ул. Георги Раковски №132, вх. А, ет.1, офис 3. Промяната е вписана в Агенция по вписванията на 02.03.2021 г. Също така са одобрени промени в състава на Съвета на директорите и в членовете на Одитния комитет.

На 08.03.2021 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са одобрени промени на лихвения процент и амортизационните плащания, както и промяна в обезпеченията.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото, по-долу:

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

22. Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31.12.2020 г. (включително сравнителната информация към него) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 19.03.2021 г.

Изготвил:

/ Сателит Холдинг С. Арсов /



гр. София
19.03.2021 г.

Изпълнителен директор

/ Иван Янков /

Председател на СД:

/ Борис Николов /

