

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

“Сии Имоти” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Сии Имоти” АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„Сии Имоти” АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“Сии Имоти” АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор. Акциите на Дружеството се търгуват на българската фондова борса.

Дружеството е с капитал 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност един лев за всяка акция.

„Сии Имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

Съветът на директорите към 31 декември 2021 г. е в следния състав:

- о Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- о Даниел Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- о Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Сии Имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия 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 (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)” е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

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 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на

база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, 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 финансовия отчет.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Стандарти, разяснения и изменения 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 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС.
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

#### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството или са неприети от ЕК**

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 2021 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 – описва агрегирането на застрахователните полици в специфични застрахователни портфейли. Описани са основните методи на последващо оценяване и особеностите в модела на отчитане на презастрахователните договори.

#### **4. Съществена 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“ (преработен през 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

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

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

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

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

Приходите включват приходи от преоценка на инвестиционни имоти. Приходите са представени в Пояснение 11.

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.

#### **4.5. Оперативни разходи**

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

Дружеството отчита един вид разход, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.7. Инвестиционни имоти**

##### **Модел на справедливата стойност**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти – земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит 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 на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

#### **4.8. Доход на акция**

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на дружеството.

#### **4.9. Финансови инструменти**

##### **4.9.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ и „Други приходи“, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- 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 като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, 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 парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

##### **Търговски вземания**

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

##### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.9.4. Обезценка на финансовите 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 заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за всеобхватния доход в перото Печалби и загуби от обезценка, нетно .

#### **4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.10. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.11. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.



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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

### **Дивиденди**

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават след одобрението им от Общото събрание на акционерите.

Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. 247а от Търговския закон и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
- продажната цена на недвижимия имот, и
- сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
- годишния отчетен период, който започва на или след фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване от изискванията.

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

### **4.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

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 „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

### **4.13. 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.

При изготвянето на настоящия финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г.

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.

#### **4.13.1. Обезценка на кредити и вземания**

Търговските вземания и задължения в лева са оценени по амортизирана стойност. Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **4.13.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. (вж. Пояснение 24).

### **5. Разходи за външни услуги**

Разходите за външни услуги включват:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Застраховки	(72)	(73)
Консултантски услуги	(6)	(8)
Банка довереник	(19)	(29)
Счетоводно обслужване и одит	(29)	(26)
Такса ЦД	(3)	(3)
Годишна такса БФБ	(5)	(3)
Такса КФН	(2)	(3)
Нотариални такси	(2)	-
Пазарни оценки	(6)	-
Държавни такси	(2)	-
Други	(6)	(4)
	<b>(152)</b>	<b>(149)</b>

## 6. Други приходи/разходи, нетно

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Върната обезценка, съгл. МСФО 9	35	11
Обезценка на вземания, съгл. МСФО 9	(29)	(12)
Разходи за МДТ	(22)	(10)
Такси	(2)	-
Санкции	(26)	-
	<b>(44)</b>	<b>(11)</b>

## 7. Финансови приходи и разходи (нетно)

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Финансови приходи</b>		
Приходи от лихви	-	312
Приходи от неустойки	1 233	968
	<b>1 233</b>	<b>1 280</b>
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви	(945)	(912)
Други финансови разходи	(5)	(1)
	<b>(950)</b>	<b>(913)</b>
	<b>283</b>	<b>367</b>

## 8. Печалба от продажба на активи

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Приходи от продажба	1 022	-
Балансова стойност на продадените активи	(985)	-
<b>Печалба от продажба на активи</b>	<b>37</b>	<b>-</b>

## 9. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции е използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба. Изчисленията са представени по - долу:

	2021	2020
Нетна печалба/загуба (в лв.)	66 626.83	155 769.10
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,24</b>

## 10. Съоръжения

	'000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 31 декември 2020 г.	7
<b>Стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>7</b>
Придобити активи	-
Отписани активи	7
<b>Стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>-</b>
Натрупана амортизация	-
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>-</b>

## 11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в гр. София и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

### Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 24.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>1 626</b>
Придобити активи	953
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	(137)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>2 442</b>
Придобити активи	949
Отписани активи	953
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>2 438</b>

Част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по заеми.

За 2021 г. и 2020 г. не са отразени приходи от отдаване на имотите под наем.

## 12. Търговски и други вземания

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Нетекуща част на застрахователна премия	296	369
<b>Текущи:</b>		
Търговски вземания	-	-
Предоставени аванси за придобиване на акции/дялове в дружества	13 782	12 346
Данъчни вземания	2	-
Предплатени разходи	3	-
Депозит за търг	-	241
Други текущи вземания	5 767	6 895
Текуща част на застрахователна премия	73	72
<b>Текущи търговски и други вземания, нето</b>	<b>19 627</b>	<b>19 554</b>
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>19 923</b>	<b>19 923</b>

Предоставените аванси към 31.12.2021 г. са за покупка на акции и дялове от дружества съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е до 31.03.2022 г.. Предоставеният от Дружеството аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойки върху предоставения аванс в общ размер на 2 250 хил. лв.

Предварителен договор за покупко – продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Предоставената от Дружеството сума по предварителния договор е в размер на 2 612 хил. лв. Дружеството е сключило споразумение за начисление на неустойка върху предоставения аванс в размер на 236 хил.лв. Срокът на договора е 31.12.2022 г.

Другите вземания към 31.12.2021 г. в размер на 5 858 хил. лв. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и неустойки както следва:

Вземане в размер на 5 023 хил. лв., представляващо невъзстановена част от преведен аванс по прекратен предварителен договор за покупко – продажба дялове в дружество с основен предмет на дейност сделки с недвижими имот от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Предварителният договор е прекратен на 29.12.2019 г. Към 31.12.2021 г. за срока на договора са начислени лихви в размер на 312 хил.лв. и неустойки общо в размер на 1 120 хил.лв. Преведената сума по прекратения предварителен договор следва да бъде върната до 31.12.2021 г.

Вземане в размер на 803 хил. лв. представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Горепосоченият договор е прекратен на 18.10.2019 г.. Към 31.12.2021 г. са начислени неустойки общо в размер на 146 хил.лв. Срокът на договора е 19.04.2022 г.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в края на периода е в размер на 344 хил. лв. (към 31.12.2020 г.: 350 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/(разходи)“. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(350)	(194)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(29)	(165)
Възстановяване на загуба от обезценка	35	9
Салдо към 31 декември	<b>(344)</b>	<b>(350)</b>

### 13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
-български лева	17	1 405
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>17</b>	<b>1 405</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

### 14. Собствен капитал

#### 14.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2021	2020
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	650 000	650 000
<b>Общ брой акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
Загора Фининвест АД	362 800	55,82	362 800	55,82
Други ЮЛ	286 300	44,04	287 000	44,15
Физически лица	900	0,14	200	0,03
	<b>650 000</b>	<b>100</b>	<b>650 000</b>	<b>100</b>

#### 14.2. Премииен резерв

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Премии, свързани с капитал	21	21
Премииен резерв от емисия на акции	151	151
<b>Общо</b>	<b>172</b>	<b>172</b>

### 15. Възнаграждения на персонала

#### 15.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(45)	(46)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(13)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(57)</b>	<b>(59)</b>

## 15.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения към персонала	-	1
Задължения към осигурителни предприятия	-	2
<b>Текущи пенсионни и други задължения към персонала</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

## 16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Краткосрочна част		Дългосрочна част	
	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1	-	970	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>970</b>	<b>-</b>

През 2021 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства в общ размер на 970 хил. лв. при годишна лихва в размер на 4%. Кредитът се предоставя за придобиване на собственост върху недвижим имот и за покриване на всички разходи по сделката. Банковият заем е предоставен за срок от 36 месеца, като главницата по кредита е дължима на 20.11.2023 г. и на 20.12.2023 г. и една изравниелна погасителна вноска на 20.01.2024 г. Кредитът е обезпечен с договорна ипотека върху придобития недвижим имот.

## 17. Облигационен заем

През 2018 г. “Сии Имоти” АДСИЦ, представлявано от СД взима решение за издаване на емисия обезпечени частни корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв. (двадесет милиона) – 2 000 (две хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. на облигация. Облигационната емисия е издадена на 20.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 20.12.2018 г. Обезпечението по емисията облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Записани са 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общия размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 20.12.2018 г., като последното лихвено плащане

е с падеж 20.12.2026 г. Падежът на главничните плащания започва от 20.06.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 г.

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Сии Имоти“ АДСИЦ по предмета на дейност на дружеството за:

- за придобиване инвестиционни имоти и дялове в дружества с основен предмет на дейност в областта на недвижимите имоти, с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите;
- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

Във връзка с полученият облигационен заем, емитентът се задължава да спазва следните финансови коефициенти:

- Съотношение Пасиви / Активи – Не по-високо от 97 %
- Покритие на разходите за лихви - Изчислението на този коефициент се формира както следва: (Печалба от оперативна дейност + разходи за лихви) / Разходи за лихви. Емитентът се задължава да поддържа покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05
- Текуща ликвидност – Краткотрайни активи / Краткотрайни пасиви – не по-ниско от 0.5

В случай, че наруши 2 или повече от тези определени финансови съотношения, емитентът се задължава да предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца и да преведе показателите на Дружеството в съответните съотношения съгласно изискванията на облигационерите.

Към 31 декември 2021 г. финансовите показатели във връзка с облигационния заем на Дружеството са както следва;

Съотношение Пасиви / Активи	94.16%
Покритие на разходите за лихви	1.07
Текуща ликвидност	4.79

#### **17.1. Задължения по облигационен заем**

Към 31 декември 2021 г.	Краткосрочна	Дългосрочна
	част '000 лв.	част '000 лв.
Облигационен заем – главница	4 000	16 000
Облигационен заем - лихва	27	-
<b>Общо</b>	<b>4 027</b>	<b>16 000</b>



Към 31 декември 2020 г.	Краткосрочна част '000 лв.	Дългосрочна част '000 лв.
Облигационен заем – главница	-	20 000
Облигационен заем – лихва	27	-
<b>Общо</b>	<b>27</b>	<b>20 000</b>

## 17.2. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези, за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	2020 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Други изменения* '000 лв.	2021 '000 лв.
Облигационен заем	20 027	(900)	900	20 027
Други заеми	-	(35)	1 006	971
<b>Общо</b>	<b>20 027</b>	<b>(935)</b>	<b>1 906</b>	<b>20 998</b>

\* Другите изменения включват начисления на лихви и усвоен банков кредит.

## 18. Търговски и други задължения

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения към доставчици	1	1
Задължения за продажба на недвижими имоти	-	985
Местни данъци и такси	70	50
Получени аванси	-	1 188
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>71</b>	<b>2 224</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Полученият аванс в размер на 1 080 хил. лв. е за покупко - продажба на недвижим имот. Дружеството е сключило споразумение с насрещната страна за начисляване на неустойка в размер на 108 хил.лв. Към 31.12.2021 г. дружеството възстановява получения аванс.

## 19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

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

### 19.1. Сделки със собствениците

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Платени дивиденди</b>		
- собственици	(97)	-
<b>Възстановени средства по заеми</b>		
- собственици	-	(61)
<b>Начислени лихви</b>		
- собственици	6	2
<b>Платени лихви</b>		
- собственици	(3)	(7)

### 19.2. Сделки с други свързани лица

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Получени средства от обслужващото дружество	-	22
Изплатени текущи разходи от обслужващото дружество	(93)	(142)
	<b>(93)</b>	<b>(120)</b>

### 19.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(20)	(22)
Осигурителни вноски	(10)	(6)
	<b>(30)</b>	<b>(28)</b>
Изплатени възнаграждения и осигурителни вноски	30	28

## 20. Разчети със свързани лица в края на годината

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- обслужващо дружество	-	209
- собственици	3	-
- ключов управленски персонал	-	2
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>3</b>	<b>211</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>3</b>	<b>211</b>

Задълженията към обслужващото дружество са възникнали по силата на сключен договор за обслужващо дружество. Задълженията към управленския персонал са възникнали по силата на договор за управление.

## 21. Условни активи и условни пасиви

През текущия и предходния период не са възникнали условни активи или пасиви за Дружеството освен тези оповестени в пояснение 16.

## 22. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Предоставени аванси	12	13 782	12 346
Други вземания	12	5 767	6 895
Пари и парични еквиваленти	13	17	1 405
		<b>19 566</b>	<b>20 646</b>

  

Финансови пасиви	Пояснение	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Дългосрочен заем	16	971	-
Облигационен заем	16	20 027	20 027
Получени аванси	18	-	1 188
Задължения към доставчици	18	1	986
Други задължения	18, 15.2	70	53
Задължения към свързани лица	20	3	211
		<b>21 072</b>	<b>22 465</b>

Вижте пояснение 4.9 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 24. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

## 23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 22. 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 централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### 23.1. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като вземания от предоставени аванси и други.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	Пояснение	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Предоставени аванси	12	13 782	12 346
Други вземания	12	5 767	6 895
Пари и парични еквиваленти	13	17	1 405
		<b>19 566</b>	<b>20 646</b>

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

За Търговски и други вземания Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Дружеството обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички дългосрочни вземания или такива на които им е изтекла давността или има повишен риск от събирането им в срок. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2
Аванси	2 848	11 186
Други вземания	5 023	836
Очаквани кредитни загуби	(79)	(265)
	<b>7 792</b>	<b>11 757</b>

### 23.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. 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 финансови активи. Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към доставчици	1	-	-	-
Други задължения	70	-	-	-
Задължения към свързани лица	3	-	-	-
Задължения по банков заем	1	-	970	-
Задължения по облигационен заем	27	4 000	16 000	-
<b>Общо</b>	<b>102</b>	<b>4 000</b>	<b>16 970</b>	<b>-</b>

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Получени аванси	-	1 188	-	-
Задължения към доставчици	986	-	-	-
Други задължения	3	50	-	-
Задължения към свързани лица	2	209	-	-
Задължения по облигационен заем	471	454	19 593	4 870
<b>Общо</b>	<b>1 462</b>	<b>1 901</b>	<b>19 593</b>	<b>4 870</b>

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 не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

## 24. Оценяване по справедлива стойност

### 24.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на справедливите стойности, на които са категоризирани периодичните оценки на справедливите стойности на нефинансовите активи към 31 декември,:

31 декември 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- Земя	-	1 489	-	1 489
- Самостоятелен обект в сграда	-	949	-	949
<b>31 декември 2020 г.</b>	<b>Ниво 1 '000 лв.</b>	<b>Ниво 2 '000 лв.</b>	<b>Ниво 3 '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- Земя	-	1 489	-	1 489
- Сгради	953	-	-	953

Земя и самостоятелен обект в сграда (Ниво 2)

Справедливата стойност на недвижимите имоти е определена от независим оценител и е класифицирана на ниво 2 от йерархията на справедливата стойност съгласно МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Оценката по справедлива стойност се базира на метода на пазарните аналози.

	'000 лв.
<b>Салдо към 1 януари 2020 г.</b>	<b>1 626</b>
Придобити активи	
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(137)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>1 489</b>
Придобити активи	949
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>2 438</b>

## 25. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са: да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Собствен капитал	1 306	1 336
<b>Капитал</b>	<b>1 306</b>	<b>1 336</b>
Общо задължения	21 072	22 465
- Пари и парични еквиваленти	(17)	(1 405)
<b>Нетен дълг</b>	<b>21 055</b>	<b>21 060</b>
<b>Общо капитал (капитал + нетен дълг)</b>	<b>22 361</b>	<b>22 396</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>

Коефициентът на задлъжнялост през 2021 г. е идентичен с коефициента през 2020 г. Увеличението на нетния дълг е основно в резултата на увеличение на задлъжнялостта.

## 26. Събития след края на отчетния период

Няма други събития възникнали след края на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Дружеството към 31 декември 2021 г.