

Междинен финансов отчет

Рой Пропърти Фънд АДСИЦ

30 септември 2019 г.

Междинен финансов отчет

Рой Пропърти Фънд АДСИЦ

30 септември 2019 г.

Междинен финансов отчет

Рой Пропърти Фънд АДСИЦ

30 септември 2019 г.

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5	56 058	55 457
Разходи за придобиване на ДМА	6	2 695	1 404
Нетекущи активи		<b>58 753</b>	<b>56 861</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	7	6 329	8 404
Пари и парични еквиваленти	8	31	1 764
Текущи активи		<b>6 360</b>	<b>10 168</b>
Общо активи		<b>65 113</b>	<b>67 029</b>

Изготвил:

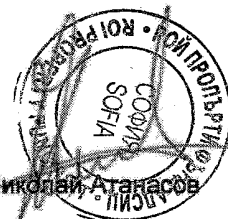
„Сателит X АД“ Станислав Арсов

Дата: 22.10.2019г.



Изпълнителен директор:

Николай Атанасов



## Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 септември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	9	6 163	6 163
Премиен резерв	10	11 092	11 092
Неразпределена печалба		11 307	11 288
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>28 562</b>	<b>28 543</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	11	33 966	32 130
Нетекущи пасиви		<b>33 966</b>	<b>32 130</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	11	1 919	5 679
Търговски и други задължения	12	666	677
Текущи пасиви		<b>2 585</b>	<b>6 356</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>36 551</b>	<b>38 486</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>65 113</b>	<b>67 029</b>

Изготвил:

Сателит Х АД – Станислав Арсов



Дата: 22.10.2019 г.

Изпълнителен директор:

Николай Атанасов



## Отчет за печалбата или загубата за периода и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30.09.2019 хил. лв.	30.09.2018 хил. лв.
Приходи от договори с клиенти	13	52	154
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето		601	1 500
Други приходи	14	789	480
Приходи от продажба на активи		-	690
Балансова стойност на продадени активи		-	(662)
Разходи за материали		(1)	(3)
Разходи за външни услуги	15	(302)	(258)
Разходи за персонала	16	(31)	(59)
Други разходи		(105)	(244)
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>		<b>1003</b>	<b>1 598</b>
Финансови разходи			
Печалба/(Загуба) преди данъци	17	(984)	(1 470)
Печалба/(Загуба) за годината		<b>19</b>	<b>128</b>
<b>Доход/(Загуба) на акция:</b>			
Основен доход на акция:		лв.	лв.
Печалба/(Загуба) от продължаващи дейности			
Общо	18	0,00	0,02
		<b>0,00</b>	<b>0,02</b>

Изготвил:

Сателит Х АД - Станислав Арсов

Дата: 22.10.2019 г.

Изпълнителен директор:

Николай Атанасов

## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.

	Основен/ Акционерен капитал	Премиен резерв	Незапределена печалба/ (Нагрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	6 163	11 092	4 708	21 963
Печалба/ (Загуба) за годината	-	-	6 580	6 580
Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината	-	-	6 580	6 580
Салдо към 31 декември 2018 г.	6 163	11 092	11 288	28 543

## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.

	Основен капитал	Премиен резерв	Незапределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	6 163	11 092	11 288	28 543
Печалба/ (Загуба) за годината	-	-	19	19
Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината	-	-	19	19
Салдо към 30 септември 2019 г.	6 163	11 092	11 307	28 562

Изготвил:

Сателит Хаджислав Арсов

Дата: 22.10.2019 г.



Изпълнителен директор

Николай Атанасов



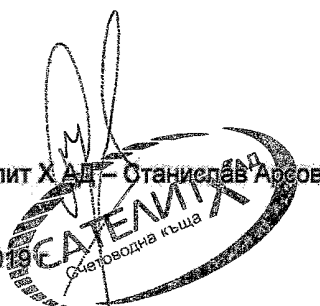
## Отчет за паричните потоци

Пояснение	30.09.2019 хил. лв.	30.09.2018 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	4 147	7 743
Плащания към доставчици	(3049)	(2 360)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(33)	(61)
Платени/възстановени данъци	256	(922)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-	332
<b>Нетен паричен поток от продължаващи дейности</b>	<b>1 321</b>	<b>4 732</b>
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 321</b>	<b>4 732</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на инвестиционни имоти	-	(835)
Продажба на инвестиционни имоти	-	690
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(145)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	17 661	415
Плащания по получени заеми	(19 502)	(3 435)
Плащания на лихви	(1 046)	(1 568)
Други плащания за финансова дейност	(167)	(19)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(3 054)</b>	<b>(4 607)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(1 733)</b>	<b>(20)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 764	64
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>31</b>	<b>44</b>
<b>Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности</b>	<b>8 31</b>	<b>44</b>

Изготвил:

Сателит Х АД – Станислав Арсов

Дата: 22.10.2019



Изпълнителен директор:

Николай Атанасов



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, бул. Христо Ботев № 17.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Борсовият код на дружеството е RPR/RPR.

Дружеството получава лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 22- ДСИЦ от декември 2007 г.

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. Съвета на директорите е в състав:

Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;

Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите и

Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 30.09.2019 г. има едно лице на трудов договор.

### 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 (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 (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е индивидуален.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридни договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. С влизането в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018 г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39:1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява преходни периоди.

Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите му отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Дружеството не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“. Ефектът от прилагането на МСФО 9, подхода и прекласификациите са оповестени в пояснение 4.5. в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018 г. изчисления на очакваните кредитни загуби на финансовите активи ръководството е направило преценка, че няма съществен ефект както върху стойността на финансовите активи, така и върху стойността на натрупаните печалби/загуби в началото на отчетния период. Ефектът е оповестен в пояснение 4.5. в част „Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти“

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР .
- Пояснения към МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и поясненията към Стандарта, е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажменти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на



променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване. Дружеството е извършило преглед на договорите си с клиенти и е направило преценка, че първоначалното прилагане на МСФО 15 няма ефект върху финансови отчети на дружеството. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи, които то генерира.

- *Изменения в МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Изменението пояснява базата за оценяване на сделки на базата на акции, уреждани с парични средства и чрез издаване на инструменти на собствения капитал, както и счетоводното отчитане на промени на възнаграждението от предоставяне на парични средства в издаване на инструменти на собствения капитал.

- *Изменения в МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*

Тези изменения са във връзка с прилагането на МСФО 9 „Финансови инструменти” и въвеждат два подхода, различни от пълното прилагане на стандарта, а именно:

- ✓ **подход на припокриване** – дружествата, които издават застрахователни договори, могат да прекласифицират от печалбата или загубата в друг всеобхватен доход сумата, получена като печалба или загуба в края на отчетния период за определените за целта финансови активи, която е такава, каквато би била, ако застрахователят е приложил МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” към определените за целта финансови активи; и
- ✓ **временно освобождаване** - право на избор за временно освобождаване от прилагането на МСФО 9 до 2021 г. за дружества, чиято дейност е предимно свързана със застраховане. Дружествата, които отлагат прилагането на МСФО 9, продължават прилагането на съществуващите изисквания за финансови инструменти съгласно МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”.
- *Изменения в МСС 40 „Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*  
Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.
- *КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС*  
Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.  
*Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС*
- *МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”* – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.
- *МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”* – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове,

тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

*3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които са издадени от СМСС и са приети от Европейски съюз, но все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството*

- *МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.).*  
Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол, използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.  
Действителното влияние от прилагането на МСФО 16 върху финансовите отчети за периода на първо прилагане ще зависи от бъдещи икономически условия, лихвени проценти към 01.01.2019 г.  
Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта.

- *Изменения на МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсирани, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС*  
Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсирани, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

*3.3 Стандарти, изменения и разяснения, които към отчетната дата са издадени от СМСС, но все още не са одобрени за прилагане от Европейски съюз и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет*

- *МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС*  
МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.
- *МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС*  
МСФО 17 е публикуван през май 2017 г. и замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, когато преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:
  - дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности
  - изрична корекция за риск, и
  - надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход.

Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

- *Изменения на МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*  
Тези изменения изискват Дружеството да:
  - да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
  - признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.
- *Изменения на МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*  
Изменението пояснява, че дружествата следва да отчетат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.
- *КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС*  
Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

*Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС*

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

#### 4. Счетоводна политика

##### 4.1. Общи положения

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

##### **Принцип-предположение за действащо предприятие**

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчетат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

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 индивидуалния финансов 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.

При изготвянето на представения индивидуален 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 2018 г.

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

#### 4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството 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 прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или 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.

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

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 във 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.11.

#### **4.5. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.**

##### **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.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

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, която

#### **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) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- 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.

- *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 всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — 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, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

#### *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).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

	базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	
--	-----------------------------------------------------	--

*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, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

*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 заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по трансакцията, а последващо – по амортизируема 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.

**Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти**

Дружеството е извършило преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Търговските и други вземания и паричните средства се отчитат като Финансови активи по амортизирана стойност.



- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, които са класифицирани в категориите финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. За търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране, коригирани при определени случаи с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Преценката на Дружеството е че Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти няма ефект върху стойността на финансовите активи и върху стойността на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г.

#### **4.6. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

##### **4.6.1. Финансови активи**

Финансовите активи включват търговски и други вземания както и парични средства

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

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

##### **4.6.2. Финансови пасиви**

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

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за

размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови приходи/разходи“.

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

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

#### **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 30 септември 2019 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

#### **4.8. Данъци върху дохода**

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

#### **4.9. Собствен капитал**

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

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

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

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

#### **4.10. Приходи**

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

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, се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

#### **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 контрола е прехвърлен на Купувача, когато клиента е приел активите без възражение.

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

#### **4.11. Разходи**

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

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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, лихва за забава до уреждане на вземания. Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

#### **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.

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

##### **4.15.1. Определяне на очаквани кредитни загуби, считано от 01.01.2018**

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.

##### **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 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.

## **5. Инвестиционни имоти**

Към 30.09.2019 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради на стойност 56 058 хил. лв. (2018 г.: 55 457 хил. лв.)

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2018 г.</b>	<b>63 386</b>
Новопридобити активи чрез покупка	-
Продадени активи	(7 947)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	18
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>55 457</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>55 457</b>
Новопридобити активи чрез покупка	-
Продадени активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	601
<b>Балансова стойност към 30 септември 2019 г.</b>	<b>56 058</b>

Към 30 септември 2019 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложени като обезпечение по заеми възлиза на 47 460 хил. лв. (2018: 46 948 хил. лв.).

#### 6. Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

Като активи в процес на изграждане са отразени разходи, направени във връзка с инвестиционен проект в размер на 2 695 хил. лв. (2018: 1 404 хил.лв.).

#### 7. Търговски и други вземания

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	5 074	8 379
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(19)	(29)
Търговски вземания	5 055	8 350
Доставчици по аванси	1204	-
Данъци за възстановяване	23	11
Предплатена разходи	47	43
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>6 329</b>	<b>8 404</b>

## 8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	36	1 769
<b>Брутна стойност на пари и парични еквиваленти</b>	<b>36</b>	<b>1 769</b>
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(5)	(5)
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>31</b>	<b>1 764</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е заделило очаквани кредитни загуби в размер на 5 хил. лв. във връзка с пари и парични еквиваленти. Очакваните кредитни загуби са признати вследствие на риска, на който Дружеството е изложено към финансовите институции.

## 9. Основен капитал

Към 30.09.2019 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 6 162 500 лева (6 162 500 лева към 31.12.2018 г.), разпределен в 6 162 500 бр. обикновени акции с номинал 1 лв. Капиталът е изцяло внесен.

Към 30.09.2019 г. основният акционер Си Консулт ЕООД притежава 33.24% от капитала. Няма други акционери, притежаващи над 5% от капитала в дружеството.

## 10. Резерви от емисия на акции

През 2016 г. съгласно решение на Съвета на Директорите от 04.11.2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя обикновени поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 3 лева за една акция. Разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите на Дружеството са отнесени като резерв от емисия на акции.

	30.09.2019	31.12.2018
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Резерви от емисия на акции	11 092	11 092
<b>Резерв</b>	<b>11 092</b>	<b>11 092</b>

## 11. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

**Нетекущи**

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	30.09.2019	31.12.2018
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	21 966	20 130
Облигационен заем	12 000	12 000
<b>Нетекущи заеми</b>	<b>33 966</b>	<b>32 130</b>

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството е емитирало облигационен заем е със следните параметри:

**Вид на облигациите:** обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихваносни, поименни, обезпечени;

**Валута на емисията:** лева;

**Обща номинална стойност на облигационния заем:** 12 000 000,00 лв.;

**Обща емисионна стойност на облигационния заем:** 12 000 000,00 лв.;

**Брой облигации:** 1 200 броя;

**Номинална стойност на една облигация:** 10 000,00 лв.;

**Емисионна стойност на една облигация:** 10 000,00 лв.;

**Срок (матуритет) на облигационния заем:** 8 години;

**Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция:** 5,00 % фиксирана годишна лихва, начислена при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual / Actual));

**Извършване на лихвените плащания /падеж на лихвените плащания/:**

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.;

**Амортизация на главницата /падеж на главницата/:**

На 10 равни вноски от 1 200 000,00 лева, дължими на датата на всяко 6 – месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

**Краен срок за заплащане на дължимите суми /емисионна стойност/:** 13 Май 2016 г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗПАД „Армеец“ за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховане.

**Банка довереник:** Тексимбанк АД

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	30.09.2019	31.12.2018
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	1 619	5 297
Лихви по облигационни заеми	300	382
<b>Текущи заеми</b>	<b>1 919</b>	<b>5 679</b>
<b>Общо балансова стойност на получени заеми</b>	<b>35 885</b>	<b>37 809</b>

Към 30.09.2019 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3533

**Дата на сключване:** 29.12.2014 г.

**Размер на кредита:** 6 340 хил. лв.

**Условия на договора:** покупка на недвижими имоти

**Срок на погасяване:** 29.12.2024 г.

**Размер на лихвата** – БЛП /3%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 4,5%)

**Обезпечение** – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 30.09.2019 г. в размер на 7 060 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-1330

**Дата на сключване:** 22.02.2019 г.

**Размер на кредита:** 12 000 хил. лв.

**Условия на договора:** рефинансиране на кредит и доплащане на разходи по реконструкцията на хотелски комплекс „Замъка“.

**Срок на погасяване:** 22.02.2029 г.

**Размер на лихвата** – РЛПККК /0,79%/ + надбавка от 2,21 пункта

**Обезпечение** – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 30.09.2019 г. в размер на 25 518 хил. лв.

3. Банков кредит № 05000КР-АА-0097

**Дата на сключване:** 31.08.2015 г.

**Размер на кредита:** 3 500 хил. лв.

**Условия на договора:** покупка на недвижими имоти

**Срок на погасяване:** 31.08.2022 г.

**Размер на лихвата** – БЛП /3,5%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 5%)

**Обезпечение** – недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 30.09.2019 г. в размер на 7 340 хил. лв.

4. Банков кредит № 05000КР-АА-1331

**Дата на сключване:** 22.02.2019 г.

**Размер на кредита:** 12 000 хил. лв.



**Условия на договора:** рефинансиране на кредит

**Срок на погасяване:** 22.02.2022 г.

**Размер на лихвата** – РЛПККК /0,79%/ + надбавка от 2,21 пункта

**Обезпечение** – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 30.09.2019 г. в размер на 25 518 хил. лв.

Инвестиционните заеми са обезпечени с ипотека на инвестиционните имоти, придобити с тях.

Към 30 септември 2019 г. балансовата стойност на активите заложи като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 47 460 хил. лв. (2018: 46 948 хил. лв.).

Съгласно клаузите на договора за банкови инвестиционни кредити Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

## 12. Търговски и други задължения, различни от заеми

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30.09.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения по аванси и гаранционни депозити	3	2
Търговски задължения към доставчици	388	434
Застраховки	275	240
Други	-	1
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>666</b>	<b>677</b>

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

## 13. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.2019	30.09.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	52	154

**Приходи от продажби и други приходи**

**52**

**154**

**14. Други приходи**

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Възстановени обезценки	10	-
Неустойка	779	480
	<b>789</b>	<b>480</b>

**15. Разходи за външни услуги**

Разходите за външни услуги включват:

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Разходи за ел. енергия	(18)	(18)
Счетоводно обслужване	(26)	(11)
Изготвяне на пазарни оценки	(5)	(12)
Застраховки	(47)	(74)
Охранителни услуги	(79)	(73)
Други разходи	(127)	(70)
	<b>(302)</b>	<b>(258)</b>

**16. Разходи за персонала**

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Разходи за заплати	(25)	(50)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(9)
	<b>(31)</b>	<b>(59)</b>

#### 17. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.2019 '000 лв.	30.09.2018 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(923)	(1 404)
Други финансови разходи	(61)	(66)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(984)</b>	<b>(1 470)</b>

#### 18. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход на акция се изчислява, като съотношение - реализирана нетна печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството и брой акции от капитала.

Към 30.09.2018 г. Дружеството е реализирало печалба за една акция в размер на 0,02лв.

Към 30.09.2019 г. Дружеството е реализирало печалба за една акция в размер на 0,00 лв.

#### 19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2019 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2019 г., са в размер на 18 хил. лв. (2018 г.: 30 хил. лв.).

#### 20. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

През периода не са признати условни активи и пасиви.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 на чл.10 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Към 30 септември 2019 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 47 460 хил. лв.

#### 21. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.