

Междинен финансов отчет

Рой Пропърти Фънд АДСИЦ

30 септември 2021 г.

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. Съветът 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 30.09.2021 г. има назначено 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 отчетяване (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 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г.

Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., приет 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., приети от ЕС

Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвени индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет 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 в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изложение за практика 2: Оповестяване на счетоводните политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводна приблизителна оценка, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизингови договори: Отстъпки за наем, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този годишен 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 отчитат 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.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения, служителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с ограничения при извършване на търговската дейност, спадове на приходите.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди. И към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет правителството въвежда нови ограничения при движението на хора, зелени сертификати и др.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че като цяло Дружеството е в силна позиция и разполага с достатъчно капитал и ликвидност да обслужва своите оперативни дейности и дългове.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

Дружеството 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.

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

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

4.3. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.4 Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

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

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

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация 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.

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 от наем” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.11.

4.5. Лизинг

4.5.1. Дружеството като лизингополучател

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

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

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

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

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

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

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

За да определи диференциалния лихвен процент за наети офиси, Дружеството:

- използва методика за определяне на синтетичен рейтинг на база на ICR коефициент и публикувани исторически данни за рисковата премия на акциите на рисковите пазари, както и данни за пазарен лихвен процент. Определянето на съответния синтетичен преглед от своя страна става на база на коефициентът на покритие на разходите за лихви (interest coverage ratio), който е основен показател за повечето кредитни агенции. За целите на оценката, като пазарен лихвен процент е използвана доходността на българските дългосрочни десетгодишни ДЦК. Изчисленият процент към датата на съставяне на отчета е в размер на 6%

За да определи диференциалния лихвен процент за наети автомобили, Дружеството използва:

- диференциалния лихвен процент на наемодателя, приложим за сходни активи. Използваният процент е в размер на 3%.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя

по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции. Прилага се индивидуален подход на база сключените договори.

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

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

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

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са посочени на отделен ред в зависимост от срочността, а задълженията по лизингови договори са включени в нетекущи и текущи задължения по лизингови договори и договори за наем.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в редица наеми на имоти в дружеството. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството. Притежаваните опции за удължаване и прекратяване се вземат под внимание за всеки договор.

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

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

Дружеството страна по краткосрочен договор като лизингополучател за наем на офис. Плащанията по този договор са признати на разход на линейна база.

Намаление на наеми по лизингови договори

Дружество, в качеството му на лизингополучател, може да приложи изменението на МСФО 16 за лизинговите договори, по които има намаление на наемите в резултат на Covid-19. Дружеството прилага улеснението за отчитане, което му позволява да не оценява дали допустимите отстъпки по лизингови договори, които са пряка последица от пандемията на Covid-19, са модификации на лизинга. Дружеството е страна само по краткосрочен договор като лизингополучател за наем на офис

4.5.2. Дружеството като лизингодател

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

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

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

Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.6. Финансови инструменти

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 вземания, която се включва в други разходи.

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. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговски и други вземания.

- *Търговски вземания*

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

Обезценка на финансови активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

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

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

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

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

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

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

Модифицирани финансови активи

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

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

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

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

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

Всички търговски вземания на Дружеството по договори за наем се преглеждат относно настъпили събития на неизпълнение и се прилага опростен подход за определяне на кредитни загуби. Изчисленията се правят на база модела за оценка на възрастовия състав на вземанията при критична граница на обездвижване 360 дни. Моделът предполага пълна обезценка в рамките на пет години.

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

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

Анализът и оценката на платежоспособността на контрагентите се базира върху модел на Алтман за развиващи се пазари. Числовата стойност на модела на Алтман се трансферира до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг се съпоставя с международна статистика за вероятност за сбъждане на неблагоприятни събития и вероятността за формиране на кредитни загуби.

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

Коректив за загуби

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

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, 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 известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.7.Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2020 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС

Лихвите по получени кредити се включват като плащания за финансова дейност,

Паричните потоци, от придобиване и продажба на инвестиционни имоти, което е свързано с основната дейност на дружеството, се представят в инвестиционна дейност.

Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици при покупки и продажби на инвестиционни имоти са представени брутно, с включен ДДС.

4.8.Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Рой Пропърти Фънд АДСИЦ като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна и цел не се облага 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.

Резерв от емисия на акции включват резерви от емисия на собствен капитал.

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

Разпределение на дивидент

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

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Дивидент“ 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.

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 и за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната цена.

Продажба на инвестиционни имоти

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

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

4.11.Оперативни разходи

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

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 бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

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

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

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви 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.

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

4.14.Провизии, условни пасиви и условни активи

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

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за

погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, 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

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.

4.15.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

5. Инвестиционни имоти

Към 30.09.2021г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради на стойност 50 226 хил. лв. (2020 г.: 51 874 хил. лв.)

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	58 101
Новопридобити активи чрез покупка	-
Продадени активи	-
Държани активи за продажба	(7 710)
Отписан актив	(13)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 496
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	51 874
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	51 874
Продадени активи	(1 852)
Новопридобити активи чрез покупка	-
Държани активи за продажба	-
Отписан актив	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	204
Балансова стойност към 30 септември 2021 г.	50 226

- На 18.05.2021 г. е извършена продажба на инвестиционни имоти – 7 броя поземлени имоти, притежавани от Дружеството, находящи се в гр. Белене

Към 30 септември 2021г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложиени като обезпечение по заеми възлиза на 37 238 хил. лв. (2020: 46 596 хил. лв.)

Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Отдадените под наем активи към 30.09.2021 г. представляват 3.81 % от общия размер на секюритизираните активи на Дружеството.

Приходите от наеми към 30.09.2021г., възлизащи на 58 хил. лв. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наем“.

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

Дружеството разкрива следната информация по чл.31 от ЗДСИЦДС.

- 1) Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

Към 30.09.2021г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	1 915 хил. лв.	3.81 %
Общо ИИ	50 226 хил. лв.	100.00%

Към 30.09.2021г. дружеството е получило 35,12 % от дължимите към 30.09.2021 г. наеми по договор за наем.

- 2) Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 30.09.2021г. Дружеството е осъществило продажба на актив надвишаваща с от 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти, като:

- На 29.07.2021 г. е извършена продажба на инвестиционен имот – ХК „Делфин“ земя и сгради, притежаван от Дружеството, находящ се в гр. Варна, класифициран към 31.12.2020 като актив на разположение за продажба.

- 3) информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9

- a) Дял на активите на дружеството със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти в резултат на дейността по покупка 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.

Към 30.09.2021 г. всички активи на Рой Пропърти фънд АДСИЦ са в резултат от осъществяване на дейността регламентирана в чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС.

- b) Дял от брутните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти в резултат на дейността по покупка 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.

Реализираните приходи в резултат от дейността по секюритизация на инвестиционни имоти в размер на 3 527 хил. лв., представляват 95% от брутните приходи на Дружеството.

3.3.Информация във връзка с допустимите инвестиции по чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС.

✓ През 2021 г “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка. Свободните средства на Дружеството са в банки, които имат право да извършват дейност на територията на Република България;

✓ През 2021 Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;

✓ През 2021 Дружеството не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;

✓ През 2021 Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

✓ През 2021 Дружеството не е инвестирало в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

3.4. Информация във връзка с общите ограничения по чл.26 ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС.

- ✓ През 2021 “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставило и получило заеми от лица, различни от банки;
- ✓ През 2021 Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
- ✓ През 2021 “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ няма взети банкови кредити които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл.26, ал.2, т. 2 и по емисии дългови ценни книжа по чл.26, ал.2, т. 1,;

4) Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не притежава недвижимите имоти на територията на друга държава членка

5) Информация във връзка с изискванията при учредяване или придобиване на участие в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е 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.

6. Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

Като активи в процес на изграждане са отразени разходи, направени във връзка с инвестиционен проект за изграждане на две жилищни сгради в размер на 4 362 хил. лв. - към 30.09.2021 (2020: 4 362 хил. лв.). Разходите за придобиване на инвестиционни имоти включват проектиране и строително-монтажни работи.

Договорна ипотека върху недвижим имот – поземлен имот с адрес гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци е вписана като обезпечение по инвестиционен кредит, заедно с подобрения и приращения в имота и заедно с право на строеж в имота, което е свързано с активите в процес на изграждане.

7. Активи държани за продажба

Дружеството има сключен предварителен договор за продажба на инвестиционни имоти. Дружеството очаква сделката да се реализира в рамките на договорения срок за окончателно сключване на сделката, който не е повече от 12 месеца и представя инвестиционните имоти, обект на предварителния договор, като активи държани за продажба.

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Активи държани за продажба	-	(7 710)
Активи държани за продажба	-	(7 710)

- На 29.07.2021 г. е извършена продажба на инвестиционен имот – ХК „Делфин“, притежаван от Дружеството, находящи се в гр. Варна и класифициран като актив държан за продажба.

8.Търговски и други вземания

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания и други вземания, брутна сума преди обезценка	7 117	1 416
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(30)	(30)
Търговски вземания нетно	7 087	1 386
Доставчици по аванси	280	4
Данъци за възстановяване	204	113
Предплатена разходи	27	21
Търговски и други финансови вземания	7 598	1 524

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	466	92
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	466	92
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	-
Пари и парични еквиваленти	466	92

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

10. Основен капитал

През 2016г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на един глас с номинална

стойност 1 лев. и емисионна стойност 3 лева за една акция. Записаният капитал след увеличението е в размер на 6 162 500 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев

Към 30.09.2021г. основният капитал на Дружеството няма изменение и е в размер на 6 162 500 лева (6 162 500 лева към 31.12.2020 г.), разпределен в 6 162 500 бр. безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. Капиталът е изцяло внесен.

Към 30.09.2021г. основният акционер „Си Консулт“ ЕООД, ЕИК: 147142515 притежава 32.58% от правата на глас съгласно книга на акционерите на дружеството към 30.09.2021г., издадена от Централен депозитар на 05.10.2021. Няма други акционери, притежаващи над 5% от правата на глас в дружеството.

11. Резерви от емисия на акции

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

	30.09.2021	31.12.2020
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Резерви от емисия на акции	11 092	11 092
Резерв	11 092	11 092

12. Заеми

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

Нетекущи пасиви

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	30.09.2021	31.12.2020
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	18 576	23 736
Облигационен заем	6 000	6 000
Нетекущи заеми	24 576	29 736

Дружеството е емитирало облигационен заем е със следните параметри:

Вид на облигациите: обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, 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.

Дата на последно главнично плащане: 13 май 2024г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗАД „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

На проведено на 05.05.2021г. общо събрание на облигационерите от емисия облигации с ISIN код: BG210000616, е взето решение за промяна в условията считано от 13.05.2021г. на облигационния заем, а именно:

- Считано от 13.05.2021г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 5.00% годишно плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA Year). на 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.75%, но не по-малко от 3.00% годишно, при лихвена конвенция Actual/365L
- Считано от 13.11.2021г. амортизационните плащания по главницата, дължими на датите на лихвените плащания се променят от 1 200 000 лв. на 600 000 лв. и съответно се удължава срока на емисията с 3 години до 13.05.2027г.

Съгласно условията на облигационния заем дружеството се задължава да покрива определени финансови показатели , а именно:

- Съотношение „Пасиви/Активи“ – максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс /сумата на текущи+нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите/. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение „Пасиви/Активи“ под 0,95;
- Покритие на разходите за лихви – минималната стойност на коефициента на покритие на разходите за лихви /изчислен, като печалбата от обичайна дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви/. Емитентът поема задължение

през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05;

- Текуща ликвидност – се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайни пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението на текуща ликвидност не по-ниско от 0,50 .

Нивата на договорените с облигационерите финансови показатели към 30.09.2021 г. са както следва:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	0.5916
Общо Пасиви /текущи и некущи/	37 062
Общо Активи	62 652

<i>Покритие на разходите за лихви</i>	5.38
Печалба от обичайна дейност, увеличена с разходи за лихви	4 114
разходи за лихви	764

<i>Текуща ликвидност</i>	0.65
Краткотрайни активи	8 064
Краткотрайни пасиви	12 486

Нивата на договорените с облигационерите финансови показатели към 31.12.2020 г. са както следва:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	0.6484
Общо Пасиви /текущи и некущи/	42 513
Общо Активи	65 562

<i>Покритие на разходите за лихви</i>	2.19
---------------------------------------	------

Печалба от обичайна дейност, увеличена с разходи за лихви	2 127
разходи за лихви	1 221

Текуща ликвидност	0.73
Краткотрайни активи	9 326
Краткотрайни пасиви	12 777

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	31.12.2021	31.12.2020
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми, вкл. лихви	4 946	1 478
Облигационен заем, вкл. лихви	1 289	2 528
Текущи заеми	6 235	4 006
Общо балансова стойност на получени заеми	30 811	33 742

В стойността на текущите задължения по банкови кредити са включени задължения по лихви в размер на 364 хил. лв. (2020 г.: 293 хил. лв.).

В стойността на текущите задължения по облигационен заем са включени задължения за лихви в размер на 89 хил. лв. (2020 г.: 128 хил. лв.).

Към 30.09.2021 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 – първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-1330

Дата на сключване: 22.02.2019 г.

Размер на кредита: 12 000 хил. лв.

Условия на договора: *частично рефинансиране на вече съществуващ кредит, окончателното му погасяване и разходи по реконструкция на* хотелски комплекс в гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци

Срок на погасяване: 22.02.2029 г.

Размер на лихвата – изчисление от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 10.79%/ + надбавка 2.21 пункта (общо 3%)

Обезпечение – първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти – хотелски комплекс в гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци, ул. Крушова градина № 53.

3. Банков кредит № 05000КР-АА-1331

Дата на сключване: 22.02.2019 г.

Размер на кредита: 6 000 хил. лв.

Условия на договора: *частично рефинансиране на вече съществуващ кредит и окончателното му погасяване*

Срок на погасяване: 22.02.2022 г.

Размер на лихвата – изчисление от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 10.79%/ + надбавка 2.21 пункта (общо 3%)

Обезпечение – втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти – хотелски комплекс в гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци, ул. Крушова градина № 53 и първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот – поземлен имот с адрес гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци, ул. Иван Милев, заедно с подобрения и приращения в имота и заедно с право на строеж в имота (за изграждане на сгради № 1 и 2) .

4. Банков кредит овърдфтафт № 05000РО-АА-0136

Дата на сключване: 28.06.2021 г.

Размер на кредита: лимит до 2 200 хил. лв.

Условия на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: 28.06.2026 г.

Размер на лихвата – РЛПККК 10,79%/ + надбавка 1,41 пункта (общо 2.2%)

Обезпечение – втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София и гр. Добрич.

Инвестиционните заеми са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Към 30 септември 2021 г. балансовата стойност на активите заложи като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 37 238 хил. лв. (2020: 46 596 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.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството:

13. Търговски и други задължения

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

	30.09.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
Задължения по аванси	3	1 505
Търговски задължения към доставчици	30	509
Данъчни задължения	34	247
Персонал	2	-
Застраховки	19	347
Текущи търговски и други задължения	88	2 608

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

14. Дивидент

	30.09.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Дивидент	6 163	6 163
Дивидент	6 163	6 163

Задължението за дивидент е възникнало на основание на ЗДСИЦ за печалбата за финансовата година, приключваща на 31.12.2018.

15. Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето

	30.09.2021	30.09.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	204	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	204	-

16. Приходи от дейността

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

	30.09.2021	30.09.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	58	51
Приходи от неустойка	151	909
Продажба на инв. имоти	3 318	-
Приходи от дейността	3 527	960

Приходите от неустойка са във връзка с предварителен договор свързан с основната дейност на Дружеството за реализиране на сделка по продажба на инвестиционен имот.

17. Други приходи

	30.09.2021	30.09.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Отписани задължения	-	79
	-	79

18. Разходи за материали

	30.09.2021	30.09.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за материали	(1)	(1)
	(1)	(1)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2021	30.09.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(6)	(6)
Разходи за ел. енергия	(13)	(18)
Счетоводно обслужване	(25)	(24)
Изготвяне на пазарни оценки	(11)	(5)
Застраховки	(45)	(64)
Охранителни услуги	(79)	(74)
Наем	(2)	(-)
Ремонт и поддръжка	(13)	(11)
Правни услуги	(-)	(1)
Държавни такси	(12)	(-)
Консултантски услуги	(4)	(-)
Нот. Такси	(10)	(-)
Други разходи	(42)	(26)
	(262)	(229)

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Към 30 септември 2021г. Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод.

Дружеството е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договор за наем на офис за 2021 г.

20. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

30.09.2021	30.09.2020
'000 лв.	'000 лв.

Разходи за заплати	(24)	(25)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(6)
	(29)	(31)

21. Други разходи

	30.09.2021	30.09.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи по ЗМДТ	(64)	(-)
Други разходи	(25)	(28)
	(89)	(28)

22. Финансови приходи и разходи

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

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

	30.09.2021	30.09.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(506)	(216)
Разходи за лихви по облигации	(258)	(381)
Други финансови разходи	(45)	(53)
Финансови разходи	(809)	(650)

23. Доход/ (Загуба) на акция

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

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/ (загуба) на акция, както и нетният доход/ (загуба), подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции.

24. Свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2021 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

24.1 Сделки със свързани лица

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

Сделки Ключов управленски персонал

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2021 г., са в размер на 14 хил. лв. (2020 г.: 12 хил. лв.).

24.2 Разчети със свързани лица

Задължения към собственици

Дружеството има задължение за дивидент в размер на 6 163 хил. лв. (2020: 6 163)

Вземания от собственици

Дружеството има вземане от Си Консулт ЕООД в размер на 321 хил. лв. във връзка с предварителен договор за покупка на поземлени имоти и последващо споразумение за прекратяване на предварителния договор с краен срок за уреждане на вземането 31.12.2021г.

25.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.

Към 30 септември 2021 г. балансовата стойност на инвестиционни имоти заложи като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 37 238 хил. лв.

26.Категории финансови активи и пасиви до тук

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

Финансови активи	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност		
Търговски и други вземания /нето/	7 087	1 386
Пари и парични еквиваленти	466	92
	7 553	1 478

Финансови пасиви	2021	2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	30 811	33 742
Търговски и други задължения	88	2 608
Дивидент	6 163	6 163
	37 062	42 513

27.Рискове, свързани с финансовите инструменти

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Към 30.09.2021 г. всички задължения на дружеството са деноминирани в лева. Дружеството няма вземания в чуждестранна валута.

Лихвен риск

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 септември 2021 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. През двата представени периода няма съществени промени в нивата на лихвените проценти по банков заеми. Облигационният заем е с фиксиран лихвен процент.

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 напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирани средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	7 087	1 386
Пари и парични еквиваленти	466	92
	7 553	1 478

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

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Очаквани кредитни загуби са признати в този финансов отчет.

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 пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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 и други вземания надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Очакванията на ръководството за осигуряване на нужните парични средства за обслужване на краткосрочните задължения са свързани със събиране на вземания от клиенти по договори за продажба на инвестиционни имоти и сключване на нови договори за продажба на инвестиционни имоти.

28. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

5. 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

6. 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
7. 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

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

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

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

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

Дружеството има приети критерии за наемане на външни оценители за инвестиционните имоти. Приложението на оценъчни подходи и техники, както и използваните входящи данни за измерване на справедлива стойност са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и ръководството на дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предположения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки подлежат на одобрение от Съвета на директорите.

29. Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

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

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

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

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

30.09.2021	31.12.2020
ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.

Дълг (общо заеми и задължения)	37 062	42 513
Парични средства	(466)	(92)
Нетен дълг	36 596	42 421
Собствен капитал	25 590	23 049
Съотношение дълг - капитал	1.43	1.84

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.10.2021 г.