

# **„Фонд Имоти“ АД СИЦ**

## **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ**

**31 ДЕКЕМВРИ 2016 Г.**

ИЗГОТВЕН НА 15.02.2017 Г., ГР. СОФИЯ  
ОТЧЕТЪТ Е ПРИЕТ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА 15.02.2017 Г.

---

София, 2017 г.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2016 .....	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД КЪМ 31.12.2016г .....	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) КЪМ 31.12.2016г.....	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 31.12.2016 .....	6
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ .....	7
1. Обща информация.....	7
2. Счетоводна политика.....	8
3. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и инвестиционни имоти.....	22
4. Нетекущи финансови активи .....	23
5. Търговски и други вземания .....	24
6. Парични средства .....	24
7. Капитал .....	24
8. Приходи.....	27
9. Разходи за материали и външни услуги .....	27
10. Персонал и осигурителни институции.....	28
11. Търговски и данъчни задължения.....	29
12. Задължения по банкови заеми .....	29
13. Други нетекущи пасиви.....	30
14. Други разходи.....	30
15. Финансови приходи и разходи .....	30
16. Доходи на акция и дивиденди .....	30
17. Сделки със свързани лица.....	31
18. Политика на ръководството по отношение управление на риска.....	31
19. Условни активи и условни пасиви .....	35
20. Събития, настъпили след датата на баланса.....	35

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2016

(ХИЛ.ЛЕВА)

Активи	Бележка	31.12.2016	31.12.2015
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	4 909	5 447
Нетекущи финансови активи	4	38 236	39 321
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>43 145</b>	<b>44 768</b>
<b>Текущи активи</b>			
Текуща част от нетекущите финансови активи	4	4 693	5 398
Търговски и други вземания	5	707	422
Парични средства	6	3	4
Предплатени разходи		4	4
<b>Общо текущи активи</b>		<b>5 407</b>	<b>5 828</b>
<b>Общо активи</b>		<b>48 552</b>	<b>50 596</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Собствен капитал на акционерите</b>			
7			
Основен капитал		23 395	23 395
Премиен резерв		2 001	2 001
Общи резерви		2 339	2 339
Финансов резултат от предходен период		(24 578)	(19 336)
Финансов резултат от текущия период		(1 280)	(5 242)
<b>Общо собствен капитал на акционерите</b>		<b>1 877</b>	<b>3 157</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Получени банкови заеми	12	35 313	35 060
Други нетекущи пасиви	13	1 250	1 250
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>36 563</b>	<b>36 310</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от нетекущи задължения	12	3 390	3 799
Търговски задължения	11	5 124	6 131
Задължения към персонала и осигурителни институции	10	6	1
Данъчни задължения	11	1 590	1 198
Други задължения		2	-
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>10 112</b>	<b>11 129</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>46 675</b>	<b>47 439</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>48 552</b>	<b>50 596</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 35 представляват неразделна част от него.

15.02.2017г.

Ръководител:



Изготвил:

Хр. Петков

Гл. счетоводител

от гласно заседание 29.05.17

## ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД КЪМ 31.12.2016Г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Бележка	31.12.2016	31.12.2015
<b>Приходи</b>	8	430	526
<b>Общо приходи</b>		<b>430</b>	<b>526</b>
<b>Разходи за дейността</b>			
Разходи за материали	9	(336)	(286)
Разходи за външни услуги	9	(109)	(191)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	10	(42)	(36)
Приходи/разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти	3	(538)	(5 008)
Други разходи	14	(709)	(267)
<b>Общо разходи за дейността</b>		<b>(1 734)</b>	<b>(5 788)</b>
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(1 304)</b>	<b>(5 262)</b>
Приходи от лихви	15	883	975
Разходи за лихви	15	(858)	(954)
Други финансови приходи /(разходи)	15	(1)	(1)
<b>Общо финансови приходи/разходи(нето)</b>		<b>24</b>	<b>20</b>
<b>Резултат от продължаващи дейности</b>		<b>(1 280)</b>	<b>(5 242)</b>
<b>Резултат за периода</b>		<b>(1 280)</b>	<b>(5 242)</b>
<b>Общ всеобхватен доход</b>		<b>(1 280)</b>	<b>(5 242)</b>
<b>Доход на акция</b>		<b>(0.0547)</b>	<b>(0.2241)</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>		<b>0.0802</b>	<b>0.1349</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 35 представляват неразделна част от него.

15.02.2017 г.

сметено по сметка от 29.02.17



Ръководител:



Изготвил:

Хр. Петков

Гл. счетоводител



## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) КЪМ 31.12.2016Г.

(ХИЛ.ЛЕВА)

Оперативна дейност	Бележки	31.12.2016	31.12.2015
Постъпления от клиенти		419	378
Плащания на доставчици		(1 848)	(499)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(38)	(34)
Плащания/постъпления за/от данъци		(351)	(505)
Други постъпление/плащания за оперативна дейност		(7)	341
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(1 825)</b>	<b>(319)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления от лизинг на инвестиционни имоти		1 950	306
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>1 950</b>	<b>306</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Постъпления от лихви по лизинг на инвестиционни имоти		889	987
Платени лихви, такси и комисиони по банкови заеми		(1 014)	(1 000)
Други постъпления/плащания от финансова дейност		(1)	(1)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(126)</b>	<b>(14)</b>
Парични средства в началото на периода		4	31
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		(1)	(27)
<b>Парични средства в края на периода</b>		<b>3</b>	<b>4</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 35 представляват неразделна част от него.

15.02.2017 г.

Възниква от:



0647 Георги Трайчев  
Регистриран одитор

Ръководител:



Изготвил:

Хр. Петков

Гл. счетоводител

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 31.12.2016

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2015	23 395	2 001	2 339	(19 336)	8 399
Нетен резултат за периода				(5 242)	(5 242)
Салдо към 31 декември 2015	23 395	2 001	2 339	(24 578)	3 157
Салдо към 1 януари 2016	23 395	2 001	2 339	(24 578)	3 157
Нетен резултат за периода				(1 280)	(1 280)
Салдо към 31 декември 2016	23 395	2 001	2 339	(25 858)	1 877

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 35 представляват неразделна част от него.

15.02.2017 г.

свѝтанъ жокѝцѝ:



0647 Георги Трамчев  
Регистриран агент

Ръководител:



Изготвил:

Хр. Петков

Гл. счетоводител

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

### 1. Обща информация

**„Фонд Имоти“ АДСИЦ** е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището и адресът на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Младост“, бул „Цариградско шосе“ № 159.

Телефони: 02/962-54-05; Факс: 02/962-53-88 ; e-mail: office@fundestates.bg; интернет страница: fundestates.bg

Към датата на съставяне на отчета Дружеството няма открити клонове.

**Предметът на дейност на дружеството обхваща:** набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последваща продажба.

Първоначално дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. е решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор - самостоятелно, или заедно от другите двама членове на Съвета на директорите – „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано от Димитър Димитров, и Добромир Стефанов Андонов, вписан като независим член на Съвета на директорите на 12.07.2013 г., въз основа на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 01.07.2013г.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите. Към датата на съставяне на отчета членове на СД са следните лица:

- ▶ „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Димитър Димитров;
- ▶ Добромир Стефанов Андонов;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

- А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;
- Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;
- В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Капиталът на дружеството е в размер на 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

## 2. Счетоводна политика

### 2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Международните счетоводни стандарти (МСС), Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и свързаните с тях тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и свързаните с тях тълкувания, бъдещите стандарти и свързаните с тях тълкувания, издадени или приети от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и които са приети от Европейския съюз.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г.:

#### **Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2016 г.**

Изменение на МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ – Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети – приет от ЕС на 18 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.). Това изменение позволява да се използва метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети;

Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – Инициатива за оповестяване - приет от ЕС на 18 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.). Тези изменения са част от инициативата на СМСС за подобряване на представянето и оповестяването във финансовите отчети. Те изясняват указанията в МСС 1 относно същественост, обобщаване, представянето на междинни сборове, структурата на финансовите отчети и оповестяване на счетоводната политика;

Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2012-2014)“, произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки - приети от ЕС на 15 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Изменения на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ – Изясняване на допустимите методи за амортизация - приети от ЕС на 2 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.). Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите;



Изменение на МСФО 11 „Съвместни споразумения“ – Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност - приет от ЕС на 24 ноември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Изменение на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „Земеделие“ – Земеделие: Плододайни растения - приети от ЕС на 23 ноември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Изменения в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества: Прилагане на изключения при консолидация – приети от ЕС на 22 септември 2016 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.). Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие;

### **Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила**

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения са издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и са приети от ЕС, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2016 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. МСФО 15 създава цялостна рамка за определяне на това дали, колко и кога да се признават приходи. Този стандарт изцяло покрива съществуващите насоки в текущите стандарти за признаването на приходите, включително МСС 18 Приходи, МСС 11 Договори за строителство и КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите. МСФО 15 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., с позволено по-ранно прилагане, като същото става ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 15 върху финансовите си отчети;

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“.

Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовите си отчети;

МСФО 16 „Лизинг“ в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Този стандарт заменя съществуващите до момента насоки за отчитане на лизинг, включително МСС 17 „Лизинг“, КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг-Стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“. МСФО 16 въвежда единен, балансов счетоводен модел за лизингополучателите. Лизингополучателят признава актив за право на ползване, представляващ неговото право на ползване на базовия актив и задължението да извършва лизингови плащания. Има допълнителни изключения за краткосрочни договори за лизинг и лизинги с ниска стойност. Счетоводното третиране от страна на лизингодателя продължава да бъде сходно на настоящия стандарт, т.е. продължава се класификацията на лизинга като финансов или оперативен.

Стандартът влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16;

Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода“ – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. с позволено по-ранно прилагане. Промените разясняват отчитането на отсрочени данъчни активи за нереализираните загуби от дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност. Дружеството оценява потенциалните ефекти върху своя финансов отчет, произтичащи от измененията. Към момента Дружеството не очаква значителни ефекти;

Изменения в МСС 7 „Отчет за паричните потоци“ - Инициатива за оповестявания, в сила за годишни периоди на и след 1 януари 2017 г. с позволено по-ранно прилагане. Промените изискват оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовия отчет да оценят измененията на задълженията, произтичащи от финансова дейност, включващи както промени произтичащи от парични потоци, така и промени от непарични трансакции;

Изменения в МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

Изменения в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 „Финансови инструменти“ с МСФО 4 „Застрахователни договори“ - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016)“ - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. и 1 януари 2017 г.;

КРМСФО Разяснение 22 „Сделки с чуждестранна валута и авансови възнаграждения“ - в сила за годишни периоди от 1 януари 2018 г.;

Изменения в МСС 40 „Инвестиционни имоти“ - Трансфери на инвестиционни имоти - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.

## Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Ръководството, счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно, не са взети в предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила ще зависят от решенията за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

МСФО 14 „Разчети за регулаторни отсрочени сметки“ – ЕК реши да не започва процеса по утвърждаване на този междинен стандарт и да чака окончателния му вариант;

Изменения в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие - отложен за неопределен период.

### 2.2 Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

В същото време към края на 2016 г. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 1 280 хил. лева и отпицателен паричен поток от оперативна дейност в размер на 1 825 хил. лева. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 4 705 хил. лева, а собствения капитал е с 21 518 хил. лева по-малко от регистрирания акционерен капитал.

Чистата стойност на имуществото на „Фонд имоти“ АДСИЦ по смисъла на 247а, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ) е по-ниска от размера на вписания капитал.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без предприемането на своевременни и адекватни действия от страна на акционерите на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимо бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството въпреки отрицателния финансов резултат и негативния паричен поток от оперативна дейност, Съвета на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност и обслужването на банковите и другите задължения в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз, изисква използването на определени счетоводни приблизителни оценки, както и изисква от ръководството да следи процеса на прилагане на счетоводните политики на Дружеството. Също така се изисква допускането на предположения, които оказват влияние върху стойностите на активите и пасивите във финансовите отчети, оповестяването на условните активи и пасиви към датата на финансовите отчети, както и отчетените приходи и разходи за периода. Въпреки че тези преценки са базирани на познанията на ръководството за настоящите събития в Дружеството, действителните резултати могат значително да се различават от направените оценки и допускания.

### 2.3 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- ▶ използване при производствена дейност или административни цели;
- ▶ продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- ▶ вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- ▶ стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

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.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на *справедливата цена*. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на отчета.

Притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. За целта ръководството на Дружеството организира осъществяването на целия оценъчен процес, включително координира и наблюдава работата на външните оценители. Дружеството използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база или при необходимост, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания, репутация и пазарен статус, като се следи и за това, оценителя да не притежава пряко или непряко акции в Дружеството, да не е член на съвета на директорите на Дружеството, да не е свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на Дружеството, да не може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на 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 предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на приемане от Съвета на директорите на дружеството.



Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти се отразяват на реда „Приходи/разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти“ в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода.

Инвестиционните имоти в процес на строителство са представени във финансовия отчет на Дружеството по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценка.

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

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 тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от инвестиционни имоти в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **2.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали активи се извършва по препоръчителния подход, т.е. по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на Имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглежда, коригира, ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

## **2.5 Обезценка на активите на Дружеството**

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на отчета с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са прегледани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се прегледат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на отчета, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

Загубите за обезценка за единици, генериращи парични потоци, към които е разпределена стойност на репутацията се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица в следния ред: първо върху положителната репутация, отнасяща се за единицата и след това върху останалите активи, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Загубите от обезценка се отчитат в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност /за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата/, предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, до степента до която те възстановяват обезценката.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството ръководството на Дружеството прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и избира подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители. Приетите от ръководството резултати от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на Дружеството.

## 2.6 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- ▶ не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- ▶ сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- ▶ направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

## 2.7 Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е функционалната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявеният фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на реда "други финансови приходи и разходи".

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе

фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

Паричните позиции в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки заключителния курс. Непаричните позиции, които се водят по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки обменния курс към датата на сделката. Непаричните позиции, които се оценяват по справедлива стойност във валута, се преизчисляват посредством обменните курсове към датата на оценка на справедливата стойност.

## **2.8 Отчитане на лизинговите договори**

В съответствие с изискванията на МСС 17, правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и възнаграждения от собствеността на наетия актив.

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 или МСС 38.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към момента на възникването им.

## **2.9 Финансови активи**

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието, финансови активи, държани за търгуване, инвестиции, държани до падеж, и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи се признават първоначално по себестойност, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството 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. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при



получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови активи, държани за търгуване, са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване, първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване. След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Промените в справедливата им стойност се отразяват в собствения капитал, нетно от данъци. Натрупаните печалби и загуби от финансови инструменти на разположение за продажба се включват в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за отчетния период, когато финансовият инструмент бъде продаден или обезценен.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

## **2.10 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

### **2.11 Капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **2.12 Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват 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 надници, заплати и социални осигуровки.

### **2.13 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, 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, се признават като финансови разходи в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, при използване на метода на ефективната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

### **2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- ▶ има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- ▶ може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### **2.15 Договори за строителство**

Договор за строителство е договор, в който е договорено конкретно изграждане на актив или на съвкупност от активи, които са в тясна взаимна връзка или взаимна зависимост по отношение на тяхното проектиране, технология и функция, крайна цел или предназначение.

Договор на база на твърда цена е договор за строителство, който е сключен на твърда договорна цена или твърда единична цена на готовия продукт, която в някои случаи е обвързана с клаузи за повишаване на разходите.

Договор на база "разходи плюс" е договор за строителство, при който се възстановяват допустимите или определените по друг начин разходи плюс процент към тези разходи или твърдо възнаграждение.

Сключените и действащи през текущия отчетен период договори са на база твърда цена.

Приходите по договора се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение и включват първоначалната сума на прихода, договорен в договора; изменения в строителните работи, изплащането на искове и материални стимули до степента, в която е вероятно те да доведат до реализиране на приходи и същите могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по договора включват:

- разходи, които са пряко свързани с конкретния договор;
- разходи, които се отнасят към дейността по договора като цяло и могат да бъдат разпределени към договора;
- такива други разходи, които могат да бъдат конкретно начислени на клиента съгласно условията на договора.

Когато резултатът от един договор за строителство може да бъде оценен надеждно, приходите и разходите, свързани с договора за строителство, се признават като приходи и разходи чрез отчитане на етапа на изпълнение на договорната дейност на края на отчетния период. Очакваните загуби по договора за строителство незабавно се признават като разход.

Извършени разходи по договора, които се отнасят за бъдещи дейности по договора се признават като актив при условие, че е вероятно те да бъдат възстановени. Такива разходи

представяват сума, дължима от клиента и се класифицират като незавършени работи по договора.

Етапът на завършеност на даден договор за строителство се определя чрез съотношението на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към предвидените общи разходи по договора.

Междинните плащания и получените от клиентите аванси често не отразяват извършената работа.

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени, приходите трябва да бъдат признати само дотолкова, доколкото е вероятно направените разходи по договора да бъдат възстановени;

разходите по договора трябва да бъдат признати като разход за периода, през който са направени.

Когато има вероятност общата сума на разходите по договора да превишава общата сума на приходите по договора, очакваните загуби незабавно се признават като разход.

Прилагане на КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти

Разяснението се прилага за счетоводното отчитане на приходите и свързаните разходи на предприятия, които предприемат строителството на недвижим имот пряко или чрез подизпълнители. Обхвата е основно за строителство на недвижим имот, но такива споразумения може да включват и доставката на стоки или услуги.

Дружеството определя отделно за всяко споразумение за строителство на недвижим имот, дали попада в обхвата на МСС 11 или МСС 18. Определянето зависи от условията на споразумението и всички придружаващи го факти и обстоятелства.

МСС 11 се прилага, когато споразумението отговаря на дефиницията на договор за строителство: „договор, в който е конкретно договорено изграждането на актив или на съвкупност от активи ...“. Споразумение за строителство на недвижим имот отговаря на дефиницията на договор за строителство, когато купувачът е в състояние да определи основните структурни елементи на проекта на недвижимия имот преди започване на строителството и/или да определи основни структурни промени в процеса на строителството (независимо дали упражнява тази възможност или не).

Когато се прилага МСС 11, договорът за строителство включва също всякакви договори или компоненти за предоставяне на услуги, които са пряко свързани с изграждането на недвижимия имот. Когато споразумението е в рамките на обхвата на МСС 11 и резултатът от него може надеждно да бъде оценен, Дружеството признава приходите на базата на етапа на завършеност на договорната дейност в съответствие с МСС 11.

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект измежду няколко варианта, разработени от Дружеството или да направят само минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18. Споразумението може да не отговаря на дефиницията на договор за строителство и следователно тогава попада в обхвата на МСС 18.

Когато по споразумение не се изисква да се придобиват и доставят строителни материали, споразумението може да е само за предоставяне на услуги в съответствие с МСС 18 и приходите се признаят на базата на етапа на завършеност на сделката, като се прилага методът на процента на завършеност.

Когато от Дружеството се изисква да предоставя услуги и строителни материали, за да изпълни своето договорно задължение за предоставяне на недвижим имот на купувача, споразумението



е споразумение за продажба на стоки и се прилагат критериите за признаване на приходи, заложен в параграф 14 на МСС 18.

Дружеството може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността над незавършеното производство в текущото му състояние в процеса на строителството. В такъв случай, ако всички критерии на параграф 14 от МСС 18 се изпълняват непрекъснато в процеса на строителството Дружеството признава приходите на базата на етапа на завършеност, като прилага метода на процента на завършеност. Дружеството може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността на недвижимия имот изцяло наведнъж (напр. при завършване, по време на или след доставката). В такъв случай Дружеството следва да признае приходите, само когато са удовлетворени всички критерии на параграф 14 от МСС 18. Когато от Дружеството се изисква да извърши допълнителна работа по вече доставения на купувача недвижим имот, то признава задължение и разход. Задължението се оценява в съответствие с МСС 37. Когато от Дружеството се изисква да достави допълнителни стоки или услуги, които са отделно разграничени от вече доставения на купувача недвижим имот, то вече е разграничило оставащите стоки или услуги като отделен компонент на продажбата.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ****3. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и инвестиционни имоти**

Имотите, машините, съоръженията, оборудването и инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат с инвестиционна цел.

	Нетекущи ИМСО и инвестиционни имоти ’000 лв
<b>Начално салдо към 1 Януари 2016 г.</b>	<b>5 447</b>
Новопридобити активи	-
Отписани инвестиционни имоти	-
Оценки на инвестиционни имоти през периода	<b>(538)</b>
<b>Инвестиционни имоти към 31.12.2016 г., в т.ч.:</b>	<b>4 909</b>
Земи (инвестиционни имоти)	2 298
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	2 611

\*Инвестиционните проекти в процес на изграждане са представени подробно по-долу.

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

ОБЕКТ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
39.2349 % ид. части от УПИ II-26, квартал № 23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873 кв. м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле		
Боровец	К.к. Боровец		
ПЛОЩ НА ОБЕКТТЕ	Кв.м.		
39.2349 % ид. части от УПИ II-26, квартал № 23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873 кв. м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив	5443		
Боровец	9002		
ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТТЕ	ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.
Боровец	1 928.58	21.42%	20 164

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	Стойност към 01.01.2016	Оценка през 2016 г.	Стойност към 31.12.2016
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж на Акт 14	19 117	3 044	(433)	2 611
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>19 117</b>	<b>3 044</b>	<b>(433)</b>	<b>2 611</b>

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Съгласно изискванията на чл. 20 от ЗДСИЦ, и във връзка с изготвянето на настоящия отчет, Дружеството е възложило на външен оценител извършването на оценка на притежаваните инвестиционни имоти в края на финансова 2016 г.

При оценката на активите по справедлива стойност са използвани данни произтичащи от активни пазари, които са преценени като входящи данни от йерархично ниво 2 – значително наблюдавани входящи данни.

За оценката се използва комбинация от три базисни подхода : Подход на пазарните сравнения, Подход на база на разходите и Подход на база на доходите, съгласно МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“, като е приложен метод за остойностяване на базата на настоящата стойност съгласно т.Б11(а) на Приложение Б към МСФО 13, съответстващ на методика, свързана с изпълнението на изискванията по т.С12:С24 на МСО 230 „Права върху недвижимо имущество“, в т.ч. оценяване на база пазарни сравнения и на инвестиционна стойност(остатъчна стойност) при разработка. Значимите наблюдаеми входящи данни, използвани в оценката, са както следва:

А) *Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец:* Срок за реализация на строителство 24м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за УПИ 18м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за сгради 12м., тежест на единична пазарна стойност при сравнение с аналози 75%, тежест на единична пазарна стойност при инвестиционна разработка 25%, обичаен срок за нормална експлоатация на застрояването 80г.;

Б) *39.2349% ИД. Части от УПИ II-26:* Срок за реализация на строителство 24м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за УПИ 12м., срок за осъществяване на сделка с пазарни аналози за сгради 9м., тежест на единична пазарна стойност при сравнение с аналози 40%, тежест на единична пазарна стойност при инвестиционна разработка 60%, редукция за ограничения при свободна продаваемост на имота вследствие режим на съсобственост 0,019.

Към 31.12.2016 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена в размер на 4 909 хил.лв.

Извършената оценка на ИМСО и Инвестиционни имоти по справедлива стойност в хиляди лева към 31.12.2016 г. по обекти е както следва:

Инвестиционен обект	Стойност преди оценка	Извършена оценка	Стойност след оценка
39.2349% ИД. Части от УПИ II-26, квартал №23 по плана на гр. Пловдив, целият с площ от 13,873кв.м., върху който е упражнено право на строеж и е изграден Търговски център – Пловдив	175	(128)	47
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец - УПИ	2 228	23	2 251
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец – сграда - завършен груб строеж на Акт 14	3 044	(433)	2 611
<b>Общо оценки</b>	<b>5 447</b>	<b>(538)</b>	<b>4 909</b>

#### 4. Нетекущи финансови активи

На 24.11.2014 г. при осъществяване на обичайната си търговска дейност, Дружеството сключи Договор за лизинг за собствения си недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи „БенчМарк Бизнес Център“ и договори за преотдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингополучател) е „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 203009202. Договорът за лизинг е сключен след предварителното писмено одобрение на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, като кредитор и агент на кредитора НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), клон Лондон. Договорът за лизинг е за срок от 10 /десет/ години. Цената за придобиване собствеността върху Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. Лизингополучателят „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички дължими по договора суми. Лихвата по Договора е в размер на

тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Тримесечният EURIBOR се определя на база официално публикувания на страниците на Ройтерс в 11:00 часа Greenwich Mean Time на последния работен ден на всеки месец и важи за целия следващ месец. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата на която Лизингополучателят получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него.

Сроковете, както и сегашната стойност на минималните лизингови вноски са представени по-долу както следва:

	<b>31.12.2016</b>
<b>Минимални лизингови вноски по периоди:</b>	<b>'000 лв</b>
До 1 година	5 523
От 2 до 5 години	20 490
От 6 до 10 години	20 824
<b>Обща брутна стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>46 837</b>
<b>Очаквана сума на лихвата</b>	<b>3 908</b>
<b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>42 929</b>
От тях :	
- Текущи	4 693
- Нетекущи	38 236

## 5. Търговски и други вземания

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Текущи търговски и други вземания</b>	<b>'000 лв</b>	<b>'000 лв</b>
Вземания от клиенти и доставчици	707	422
<b>Общо търговски и други вземания</b>	<b>707</b>	<b>422</b>

Към датата на изготвяне на отчета няма промяна в справедливата стойност на вземанията на дружеството.

## 6. Парични средства

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>'000 лв</b>	<b>'000 лв</b>
Парични средства в банки	3	4
<b>Общо парични средства</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## 7. Капитал

### 7.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции, в размер на 23 394 706 бр., са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:



Име	Брой акции	%
ДИМИТЪР ПЕНЧЕВ ДИМИТРОВ	1 804 545	7.71%
ВЕСЕЛИН ДИМИТРОВ ГЕНЧЕВ	1 609 135	6.88%
ЛЮБОМИР НИКОЛАЕВ БОЯДЖИЕВ	1 249 586	5.34%
СВЕТЛАНА НИКОЛАЕВНА ФЕДЯЕВА	996 000	4.26%
РУМЕН ПЕТКОВ ПЕЛОВСКИ	598 443	2.56%
ИВАН СЛАВОВ СЛАВОВ	507 151	2.17%
ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ КРЕЙС	459 500	1.96%
ПЛАМЕН СРЕБРОВ ДИЛЬОВСКИ	441 189	1.89%
ИЛИЙЧО ЙОРДАНОВ КАМБУРОВ	400 000	1.71%
ВИКТОР КОНСТАНТИНОВИЧ ГРИЛИХЕС	399 999	1.71%
СТОЯН ИВАНОВ ИВАНОВ	385 950	1.65%
ДИАН НИКОЛАЕВ ИВАНОВ	365 600	1.56%
ДИМИТЪР РАДЕВ РАДЕВ	344 298	1.47%
РАДОСТ ВЕСЕЛИНОВА ГЕНОВА	307 100	1.31%
ВЕНЧО СТОИЛКОВ БАЧЕВ	296 940	1.27%
СТЕФАН ИЛИЕВ ЧАНКОВ	283 280	1.21%
СТАНИСЛАВ ВЕНЧОВ БАЧЕВ	262 000	1.12%
Местни юридически лица	4 363 365	18.65%
Чуждестранни юридически лица	296 290	1.27%
Институционални инвеститори	584 680	2.50%
Други миноритарни акционери - физически лица	7 439 655	31.80%
<b>Общо капитал</b>	<b>23 394 706</b>	<b>100.00%</b>
<b>Общ брой акционери физически лица</b>	<b>457</b>	
<b>Общ брой акции на физически лица</b>	<b>18 150 371</b>	<b>77.58%</b>
<b>Общ брой акционери юридически лица</b>	<b>40</b>	
<b>Общ брой акции на юридически лица</b>	<b>5 244 335</b>	<b>22.42%</b>

Институционални инвеститори	Брой акции	%
ДФ КОНКОРД ФОНД-З НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	483 691	2,07%
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	56 900	0,24%
ДФ АЛАРИК - ГЛОБАЛНИ СУРОВИНИ	21 089	0,09%
ДФ ДСК ИМОТИ	9 000	0,04%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	7 000	0,03%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	7 000	0,03%
<b>Общо</b>	<b>584 680</b>	<b>2,50%</b>

Чуждестранни юридически лица	Брой акции	%
IMMOBIL 2000 LTD	193 000	0,82%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65 000	0,28%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32 500	0,14%
EUROBANK ERGASIAS CLIENTS ACC	3 000	0,01%
THE BANK OF NEW YORK MELLON-(BNY) OMNIBU	2 520	0,01%
AB SEB BANKAS CLIENTS	270	0,00%
<b>Общо</b>	<b>296 290</b>	<b>1,27%</b>

Информацията е актуална към 31.12.2016 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

## 7.2. Премийен резерв

Премийният резерв е формиран като разлика между емисионна и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

новоemitирани акции – бр.	номинална стойност	емисионна стойност	Формиран резерв в лева
15 594 706	1	1.5	7 797 353

По решение на ОСА от 17.06.2010 г. със средства от премийния резерв е покрита загубата за 2008 г. и 2009 г. По решение на ОСА от 01.07.2013 г. със средства от премийния резерв е покрита загубата за 2010 г.

Общо формиран премийен резерв към 01.01.2010 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба за 2008 г. в хил. лева
7 797	(2 476)	5 321

Премийен Резерв след покриване на загуба за 2008 г. в хил. лева	Покриване на загуба от 2009 г. в хил. лева	Премийен Резерв след покриване на загуба за 2009 г. в хил. лева
5 321	(2 268)	3 053

Премийен Резерв след покриване на загуба за 2009 г. в хил. лева	Покриване на загуба от 2010 г. в хил. лева	Премийен Резерв след покриване на загуба за 2010 г. в хил. лева
3 053	(1 052)	2 001

## 7.3. Общи резерви

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 24.04.2007 г. от печалбата на дружеството за 2006 г.

Финансов резултат в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
1 166	315	851

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 07.05.2008 г. от печалбата на дружеството за 2007 г., както и неразпределената такава от 2005 г.

Финансов резултат за 2007 г. в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
13 884	9 417	4 467

Финансов резултат за 2005 г. в хил. лева	Покриване на загуба от минали години в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
494	10	484

Общо формиран резерв към 01.01.2009 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба в хил. лева
5 802	(3 463)	2 339

**8. Приходи**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Приходи от префактурирани разходи-консумативи	430	374
Други приходи	-	152
	<b>430</b>	<b>526</b>

**9. Разходи за материали и външни услуги**

<b>Разходи за материали</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Ел. енергия	326	282
Други	10	4
	<b>336</b>	<b>286</b>

<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Одит	3	6
Наем на офис	6	6
Застраховки на обекти	29	29
Охрана	17	44
Местни данъци и такси	40	11
Други	14	95
	<b>109</b>	<b>191</b>

Възнаграждението за одит на финансовия отчет на Дружеството за 2016 г. е в размер на 2500лв.

През месец февруари 2015 г., след получено одобрение с решение № 125–ДСИЦ от 25.02.2015 г. на КФН, Дружеството сключи Договор за възлагане на функциите по обслужване дейността на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ на Обслужващото дружество ДЖИ АЙ ЕНТЪРПРАЙС ООД, ЕИК 148116325. По силата на договора на Обслужващото дружество са възложени следните дейности:

а) проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответният имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;

б) набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Дружеството), започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички строителни дейности;

в) само след изрично възлагане да организира въвеждането на имотите – собственост на Дружеството в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

г) само след изрично възлагане да организира сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Дружеството, контрол върху

изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите.

д) само след изрично възлагане да извършва управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Дружеството.

е) всички други действия, възложени му от Дружеството съгласно подписания между тях договор в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Договорът се сключи за срок от 1 (една) година, като при липса на тримесечно предизвестие за прекратяване, договорът се счита за автоматично продължен.

На Обслужващото дружество се дължи ежемесечно възнаграждение в размер на 200 (двеста) лева. При изрично възлагане на дейности по букви „в“, „г“ и „д“ по-горе, на Обслужващото дружество се дължи допълнително възнаграждение в размер до 3000 (три хиляди) лева месечно, като общото месечно възнаграждение на Обслужващото дружество не може да надвишава 3 200 (три хиляди и двеста) лева, независимо от вида и броя на дейностите, възложени за изпълнение. Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл. 51, ал. 4 от Устава на ФОНД ИМОТИ АДСИЦ, а именно - възнаграждението на всички обслужващи дружества не може да надхвърля 7% (седем процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Клиента за годината на начисляването на разходите. Това ограничение не се отнася за годините, когато Клиентът е реализирало продажба на актив.

### Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

Обем на сделки	31.12.2016	31.12.2015
по договор с обслужващо дружество	1	2
<b>Салдо към 31.12.2016</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
по договор с обслужващо дружество	3	2

## 10. Персонал и осигурителни институции

### 10.1 Разходи за персонала

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв	'000 лв
Разходи за заплати	35	30
Разходи за социални осигуровки	7	6
<b>Общо</b>	<b>42</b>	<b>36</b>

### 10.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв	'000 лв
Задължения за заплати към персонала	5	1
Задължения за социални осигуровки	1	-
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

Задълженията към персонала представляват текущи върнаграждения, както и неизползвани компенсирани отпуски и осигуровки върху тях.

**11. Търговски и данъчни задължения**

<b>Търговски задължения</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Задължения към доставчици и клиенти	4 594	5 601
Аванси на клиенти по предварителни договори	530	530
<b>Общо</b>	<b>5 124</b>	<b>6 131</b>

<b>Данъчни задължения</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Задължения към бюджета за данък при източника	33	33
Задължения за местни данъци и такси	1 534	1 153
ДДС за внасяне	23	12
<b>Общо</b>	<b>1 590</b>	<b>1 198</b>

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

**12. Задължения по банкови заеми**

<b>Банкови заеми</b>	<b>Общ размер</b>	<b>до 1 г.</b>	<b>над 1 г.</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Задължение към NBG Лондон, цедирано към ОББ АД, в т.ч.	35 766	3 133	32 633
Главница – 18 264 хил. евро	35 721	3 088	32 633
лихва	45	45	
Задължение към ОББ АД, в т.ч.	2 937	257	2 680
Главница – 1500 хил. евро	2 934	254	2 680
лихва	3	3	

На 08.07.2008 г. Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането се извърши по следната схема:

- ▶ за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- ▶ за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- ▶ за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти. Лихвата по заема е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,5% пункта.

На 19.12.2014 г. в Дружеството бе получено уведомление, че съгласно Договор за цесия от 17.12.2014 г. Националната банка на Гърция, клон Лондон е прехвърлила в полза на ОББ АД всички свои вземания и права по Договора за кредит от 08.07.2008 г.

Към 31.12.2016 г. срокът за погасяване на заема е до 31.10.2024 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец януари 2017 г. до месец октомври 2024 г.



Заемът с ОББ АД е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

Дължимата лихва по Договора е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2,2% пункта. Към 31.12.2016 г. срокът за погасяване на заема е до 31.10.2024 г., като същият следва да се издължи чрез ежемесечни погасителни вноски, считано от месец януари 2017 г. до месец октомври 2024 г.

### 13. Други нетекущи пасиви

Като Други нетекущи пасиви Дружеството отчита депозирана гаранционна сума от Лизингополучателя, обезпечаваща изпълнението на задълженията му по Договора за лизинг.

### 14. Други разходи

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Неустойки и лихви по просрочени задължения	606	178
Лихви по задължения за местни данъци и такси	103	89
<b>Общо</b>	<b>709</b>	<b>267</b>

### 15. Финансови приходи и разходи

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви	883	975
Разходи за лихви	(858)	(954)
Други финансови разходи	(1)	(1)
<b>Общо</b>	<b>24</b>	<b>20</b>

### 16. Доходи на акция и дивиденди

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за числител е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

Определяне на нетната печалба за разпределение	31.12.2016	31.12.2015
Нетен резултат по Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(1 280)	(5 242)
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	537	5 008
- намаление с приходите от последващи оценки на недвижими имоти	(23)	-
- увеличен с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	560	5 008
<b>Нетна печалба, подлежаща на разпределение</b>	<b>(743)</b>	<b>(234)</b>
Среднопретеглен брой акции	23 395	23 395
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>(0.03176)</b>	<b>(0.01000)</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>0.0802</b>	<b>0.1349</b>

## 17. Сделки със свързани лица

Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите. Транзакциите със свързани лица през годината не са извършвани при специални условия.

### Сделки с ключов управленски персонал

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	7	7
- разходи за социални осигуровки	2	2
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Към края на 2016 г., респ. на 2015 г. Дружеството няма непогасени разчети с ключовия управленски персонал.

## 18. Политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество.

### **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

### **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на обичайната си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

### **Матуритетен анализ**

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

<b>31 декември 2016</b>	<b>на виждане BGN'000</b>	<b>до 1 г. BGN'000</b>	<b>1 - 3 г. BGN'000</b>	<b>над 3 г. BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<b>Финансови активи</b>					
Вземания по лизингов договор		4 693	8 798	29 438	<b>42 929</b>
Търговски вземания		707	-	-	<b>707</b>
Парични средства и парични еквиваленти	3	-	-	-	<b>3</b>
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>5 400</b>	<b>8 798</b>	<b>29 438</b>	<b>43 639</b>
<b>Финансови пасиви</b>					
Банкови заеми		3 390	8 657	26 656	<b>38 703</b>
Търговски, данъчни и други задължения	37	6 685	-	1 250	<b>7 972</b>
<b>Общо</b>	<b>37</b>	<b>10 075</b>	<b>8 657</b>	<b>27 906</b>	<b>46 675</b>

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към 31 декември 2016г., задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на отчета.

### **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

Като цяло, освен вземането си по сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг, дружеството няма друга значима част лихвоносни активи. Приходите и оперативните парични потоци са зависими от промените в пазарните лихвени равнища, доколкото вземането по Договора за лизинг се олихвява с променлив лихвен процент (тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно).

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент ( съответно тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 %/две цяло и пет десети/ пункта годишно и тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.2 %/две цяло и две десети/ пункта годишно), който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството следи лихвените нива по олихвяемите му активи да съответстват на лихвените нива по олихвяемите му пасиви. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

<b>31 декември 2016</b>	<b>безлихвени</b>	<b>с фиксиран</b>	<b>с плаващ</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>лихвен %</b>	<b>лихвен %</b>	<b>хил.лв.</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
<b>Финансови активи</b>				
Вземания по лизингов договор			42 929	<b>42 929</b>
Търговски вземания	707			<b>707</b>
Парични средства и еквиваленти	3			<b>3</b>
<b>Общо</b>	<b>710</b>	<b>-</b>	<b>42 929</b>	<b>43 639</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Банкови заеми			38 703	<b>38 703</b>
Търговски, данъчни и други задължения	5 456	1 435	1 081	<b>7 972</b>
<b>Общо</b>	<b>5 456</b>	<b>1 435</b>	<b>39 784</b>	<b>46 675</b>

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси своевременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал. В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Общо дългов капитал, т.ч.:	<b>46 675</b>	<b>47 439</b>
<i>Банкови заеми</i>	<i>38 703</i>	<i>38 859</i>
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(3)	(4)
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>46 672</b>	<b>47 435</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 877</b>	<b>3 157</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>48 549</b>	<b>50 592</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>96.13%</b>	<b>93,76%</b>

### **Справедливи стойности**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние .

Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.



**19. Условни активи и условни пасиви**

Като условни пасиви в Дружеството могат да бъдат разграничени опростените под условие лихви за просрочие по заемите към ОББ АД и Националната банка на Гърция, клон Лондон, общо в размер на 973 хил. евро. Същите ще се считат за погасени само след пълното погасяване на всички задължения по Договорите за кредит.

**20. Събития, настъпили след датата на баланса**

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили важни и значими събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството и на резултатите от дейността му.



**Хр. Петков**  
Главен счетоводител



**ФОНД ИМОТИ АДСИЦ**  
**В. Генчев**  
Fund Estates REIT  
Изпълнителен директор  
София

15.02.2017 г.