

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Годишен финансов отчет

Рой Пропърти Фънд АДСИЦ

31 декември 2019 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 31.12.2019 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 отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

### 3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

#### ***МСФО 16 Лизинг(в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.).***

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“, както и три разяснения: 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“.

Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингови договори при лизингополучателите- признаване от Дружеството на актив с право на ползване, който ще се амортизира за периода на договора и респективно ще се отчита задължения по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.

Лизингополучателят не преизчислява сравнителната информация. Няма идентифицирани лизингови договори в обхвата на МФСО 16 и съответно няма ефект от първоначалното прилагане на стандарта като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, по целесъобразност) към датата на първоначалното прилагане.

На датата на преминаване към новия стандарт Дружеството е възприело за лизингови договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора.

Съответствието на общите задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г. със задълженията по лизинг, признати към 1 януари 2019 г., е представено, както следва:

**МСФО**  
**16**  
**1**  
**януари**  
**2019 г.**  
**хил. лв.**

**Общо задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г. 2**

Освобождаване от признаване:

Лизинги с оставащ срок на договора по-малък от 12 месеца (2)

***Изменения на МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсирание, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС***

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсирание, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

***МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС***

Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;
- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишък, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван“ на актива.

***МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС***

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

***КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС***

Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойността на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;

- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки

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

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди в съответствие с транзакциите, генериращи разпределимата печалба - т.е. в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или собствения капитал;
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

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 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- 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 обзримо 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 обзримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

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

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

##### **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 рекласифицира 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. Наети активи**

Както е описано в пояснение 3, Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

##### **4.5.2. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.**

#### **Дружеството като лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който

предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

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

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

#### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

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

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

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

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

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

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

Дружеството е избрало да 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, няма признати активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори тъй като Дружеството не е страна по такива лизингови договори.

Дружеството е страна по краткосрочен договор като лизингополучател за наем на офис. Плащанията по този договор са признати на разход на линейна база, както се посочено в пояснение 3.



#### **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 (вижте пояснение 4.10). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

#### **4.5.3. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.**

##### **Дружеството като лизингополучател**

###### **Финансов лизинг**

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

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

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

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

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

###### **Оперативен лизинг**

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

##### **Дружеството като лизингодател**

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

#### **4.6. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

## Признаване, оценяване и отписване

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

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

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“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

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

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

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

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

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

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

#### *Модифицирани финансови активи*

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

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

#### *Оценяване на очаквани кредитни загуби*

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

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

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

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

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

Всички търговски вземания на Дружеството 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 2019 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

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.

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

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

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

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

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

##### **4.15.1. Определяне на очаквани кредитни загуби**

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

##### **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. Оценка 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 (пояснение 29).

##### **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



прекръпяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

## 5. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2019 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради на стойност 58 101 хил. лв. (2018 г.: 55 457 хил. лв.)

	‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2018 г.</b>	<b>63 386</b>
Новопридобити активи чрез покупка	-
Продадени активи	(7 947)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (пояснение14)	18
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>55 457</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>55 457</b>
Новопридобити активи чрез покупка	-
Продадени активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (пояснение14)	2 644
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>58 101</b>

В края на финансовата година недвижимите имоти са оценени по справедлива стойност (виж пояснение 29). Оценката е представена във финансовия отчет на Дружеството.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност към 31 декември 2019 г. и към 31 декември 2018 г.

Към 31 декември 2019 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на 45 913 хил. лв. (2018: 46 948 хил. лв.) (виж пояснение 11)

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

Отдадените под наем активи през 2019 г. представляват 3.16 % (2018: 16,79%) от общия размер на секюритизирани активи на Дружеството.

Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 75 хил. лв. (2018 г.: 205 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наем”.

Към 31.12.2019 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 47 хил. лв. (2018: 92 хил. лв.), представляващи 63 % (2018: 45%) от всички сключени от дружеството споразумения за наем

Преките оперативни разходи в размер на 442 хил.лв лв. (2018 г. 537 хил. лв.), от които 422 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2019 г. (2018 г.: 516 хил. лв.).

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

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо хил. лв.
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	над 5	
	година хил. лв.	години хил. лв.	години хил. лв.	години хил. лв.	години хил. лв.	години хил. лв.	
<b>31 декември 2019 г.</b>	62	34	16	16	16	6	150
<b>31 декември 2018 г.</b>	75	34	16	16	16	6	163

#### 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 3 140 хил. лв. - към 31.12.2019 (2018: 1 404 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 (пояснение 11)

#### 7. Търговски и други вземания

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания и други вземания, брутна сума преди обезценка	4 924	8 379
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(63)	(29)
Търговски вземания нетно	4 861	8 350
Доставчици по аванси	4	-
Данъци за възстановяване	42	11
Предплатена разходи	11	43
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>4 918</b>	<b>8 404</b>

Най-значимите търговски и други вземания към 31 декември са представени, както следва:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Ситняково Инвестмънт ЕООД	-	3 876

Нова индустриална компания АД(брутна сума)	3 348	4 387
Други	1 200	-
	<b>4 548</b>	<b>8 263</b>

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания за целия срок на финансовия инструмент, може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(29)	-
Възстановена обезценка	29	
Коректив за очаквани кредитни загуби	(63)	(29)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(63)</b>	<b>(29)</b>

## 8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	42	1769
<b>Брутна стойност на пари и парични еквиваленти</b>	<b>42</b>	<b>1 769</b>
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	(5)
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>42</b>	<b>1 764</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(5)	-
Възстановена обезценка	5	
Коректив за очаквани кредитни загуби		(5)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>

## 9. Основен капитал

През 2016 г. 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 31.12.2019 г. основният капитал на Дружеството няма изменение и е в размер на 6 162 500 лева (6 162 500 лева към 31.12.2018 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 31.12.2019г. основният акционер „Си Консулт“ ЕООД, ЕИК: 147142515 притежава 33.10% от правата на глас съгласно книга на акционерите на дружеството към 31.12.2019, издадена от Централен депозитар. Участието на Си Консулт ЕООД е намаляло с 0,56%. Няма други акционери, притежаващи над 5% от правата на глас в дружеството.

#### 10. Резерви от емисия на акции

През 2016 г. 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.

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
Резерви от емисия на акции	11 092	11 092
<b>Резерв</b>	<b>11 092</b>	<b>11 092</b>

#### Неразпределена печалба/натрупана загуба

• Неразпределена печалба	11 288
• Разпределен дивидент	(6 163)
• Печалба за годината	482
	5 607

На общо събрание на акционерите на дружеството от 15.10.2019 е взето решение да се разпредели дивидент 6 163 069 лева, което е 90.06% от печалбата, след преобразуване по чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ. Към датата на одобряване на финансовия отчет от Съвета на директорите дивидентът не е изплатен.

Дивиденди годинината приключваща на 31.12.2019

Дружеството приключва 2019 г. с финансов резултат 482 хил. лв. След преобразуване по чл.10 от ЗДСИЦ резултатът е загуба. Поради което дружеството няма задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери за 2019 г.

#### 11. 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:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
Банкови заеми	22 138	20 130
Облигационен заем	8 400	12 000
<b>Нетекущи заеми</b>	<b>30 538</b>	<b>32 130</b>

Дружеството е емитирало облигационен заем е със следните параметри:

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

**Валута на емисията:** лева;

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

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

**Брой облигации:** 1 200 броя;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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

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 31.12.2019 г. са както следва:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	0.6547
Общо Пасиви /текущи и некущи/	43 339
Общо Активи	66 201

<i>Покритие на разходите за лихви</i>	1.31
Печалба от обичайна дейност, увеличена с разходи за лихви	2 057
разходи за лихви	1 575

<i>Текуща ликвидност</i>	0.39
Краткотрайни активи	4 960
Краткотрайни пасиви	12 801

Нивата на договорените с облигационерите финансови показатели към 31.12.2018 г. са както следва:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	0.5742
Общо Пасиви /текущи и некущи/	38 486
Общо Активи	67 029

Покритие на разходите за лихви	3.86
Печалба от обичайна дейност, увеличена с разходи за лихви	8 881
разходи за лихви	2 301

Текуща ликвидност	1.60
Краткотрайни активи	10 168
Краткотрайни пасиви	6 356

### Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>(хил. лв.)</b>	<b>(хил. лв.)</b>
Банкови заеми, вкл. лихви	1 601	5 297
Облигационен заем, вкл. лихви	2 514	382
<b>Текущи заеми</b>	<b>4 115</b>	<b>5 679</b>
<b>Общо балансова стойност на получени заеми</b>	<b>34 653</b>	<b>37 809</b>

В стойността на текущите задължения по банкови кредити са включени задължения по лихви в размер на 53 хил. лв. (2018 г.: 74 хил. лв.).

В стойността на текущите задължения по облигационен заем са включени задължения за лихви в размер на 114 хил. лв. (2018 г.: 382 хил. лв.).

Към 31.12.2019 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

#### 1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3533

**Дата на сключване:** 29.12.2014 г.

**Размер на кредита:** 6 340 хил. лв.

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

**Срок на погасяване:** 29.12.2024 г.

**Остатък към 31.12.2019 г.** – дългосрочна част – 2 914 хил. лв.; краткосрочна част, вкл. лихви – 809 хил. лв.

**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, с отчетна стойност към 31.12.2019 г. в размер на 8 930 хил. лв.

## **2. Банков кредит № 05000КР-АА-0097**

**Дата на сключване:** 31.08.2015 г.

**Размер на кредита:** 3 500 хил. лв.

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

**Срок на погасяване:** 31.08.2022 г.

**Остатък към 31.12.2019 г.** – дългосрочна част – 1 224 хил. лв.; краткосрочна част, вкл. лихви – 777 хил. лв.

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

**Обезпечение** – първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2019 г. в размер на 7 340 хил. лв.

## **3. 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.

**Остатък към 31.12.2019 г.** – дългосрочна част – 12 000 хил. лв.; краткосрочна част лихви – 10 хил. лв.

**Размер на лихвата** – *изчисление от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е* /0.79%/ + 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 с отчетна стойност към 31.12.2019 г. в размер на - 28 217 хил. лв.

## **4. 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.

**Остатък към 31.12.2019 г.** – дългосрочна част – 6 000 хил. лв.;

**Размер на лихвата** – *изчисление от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е* /0.79%/ + 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) .



Обща отчетна стойност на имотите за обезпечение по банков кредит 05000KP-AA-1331 към 31.12.2019 г. - 29 643 хил. лв.

Инвестиционните заеми са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Към 31 декември 2019 г. балансовата стойност на активите заложи като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 45 913 хил. лв. (2018: 46 948 хил. лв.).

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

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

#### Оповестяване промени в задължения от финансова дейност

	31.12.2018	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2019
			Придобивания/ Начисления	Промени валутни курсове	
Дългосрочни и краткосрочни заеми	37 809	(4 758)	1 602		34 653
Дългосрочни и краткосрочни заеми	37 809	(4 758)	1 602		34 653

## 12. Търговски и други задължения

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

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения по аванси и гаранционни депозити	1505	2
Търговски задължения към доставчици	520	434
Данъчни задължения	197	-
Застраховки	301	240
Други	-	1
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>2 523</b>	<b>677</b>

Задължение по аванс в размер на 1 505 хил. лв. е възникнало съгласно предварителен договор от м. декември 2019 за продажба на инвестиционни имоти. Срок за сключване на окончателен договор – 30.09.2020

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

<b>13. Дивидент</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Дивидент	6 163	-
<b>Дивидент</b>	<b>6 163</b>	<b>-</b>

Задължението за дивидент е възникнало на основание чл. 10 от ЗДСИЦ за печалбата за финансовата година, приключваща на 31.12.2018.

**14. Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	4 188	1 007
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	(1544)	(989)
<b>Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето (пояснение 5)</b>	<b>2 644</b>	<b>18</b>

**15. Приходи от наем**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Приходи от наеми	75	205
<b>Приходи от наем</b>	<b>75</b>	<b>205</b>

**16. Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от продажба	-	17 414
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(7 947)
<b>Печалба /(Загуба) от продажба на нетекущи активи</b>	<b>-</b>	<b>9 467</b>

### 17. Други приходи

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Възстановена обезценка	34	-
<b>Възстановена обезценка</b>	<b>34</b>	<b>-</b>

### 18. Разходи за материали

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Гориво	-	(2)
Материали, обслужване на сграда	(2)	(1)
	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>

### 19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(10)	(6)
Разходи за ел. енергия	(27)	(27)
Счетоводно обслужване	(33)	(18)
Нотариални такси	(21)	(6)
Изготвяне на пазарни оценки	(12)	(18)
Застраховки	(86)	(104)
Охранителни услуги	(100)	(97)
Наем	(2)	(11)
Ремонт и поддръжка	(15)	(16)
Такси обслужващо дружество	(131)	(131)
Държавни такси	(45)	(7)
Консултански услуги	-	(3)
Правни услуги	(2)	-

Други разходи	(41)	(31)
	<b>(525)</b>	<b>(475)</b>

Възнаграждението, съгласно договор и писмо за поемане на ангажимент за задължителен независим финансов одит за 2019 г. е в размер на 6 хил. лв. През отчетния период задължителният одитор не е предоставял други услуги, освен независим финансов одит. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

#### Лизингови плащания, които не се признават като пасив

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. Разходите за 2019, свързани с плащания, които са по краткосрочни договори са както следва:

	<b>2019</b>
	<b>хил. лв.</b>
Краткосрочни лизингови договори	<u>2</u>
	<b>2</b>

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори и общата сума на поетите задължения към тази дата е 2 хил. лв. по наем на офис за 2020 г.

#### 20. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Разходи за заплати	(31)	(57)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(11)
	<b>(39)</b>	<b>(68)</b>

#### 21. Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Амортизация на ДМА	-	(1)
	-	<b>(1)</b>

#### 22. Други разходи

<b>2019</b>	<b>2018</b>
-------------	-------------

	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за данъци	(275)	(552)
Други разходи	(33)	(78)
Очаквани кредитни загуби	(63)	(34)
<b>Други разходи</b>	<b>(371)</b>	<b>(664)</b>

Разходите за очаквани кредитни загуби, през отчетния период могат да бъдат представени по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Очаквани кредитни загуби за търговски и други вземания	-	-
Очаквани кредитни загуби за пари и парични еквиваленти	(63)	(29)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(63)</b>	<b>(34)</b>

### 23. Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Приходи от неустойка	326	480
<b>Финансови приходи</b>	<b>326</b>	<b>480</b>

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(940)	(1 686)
Разходи за лихви по облигации	(635)	(615)
Други финансови разходи	(85)	(78)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 660)</b>	<b>(2 379)</b>

### 24. 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, са представени, както следва:

към 31.12.2019 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение				
		Емитирани	Акции	Брой	Средновремеви	
		акции	в обръщ.	месеци	Ср. прет	бр
					бр/месеци	акц/месеци
Салдо на	31.12.2019	6 162 500	6 162 500	12	12/12	6 162 500
Всичко ср. претеглен бр. акции						
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			482 000			
Среднопрет бр. акции/месеци/			6 162 500		Доход на акция: 0,08	

към 31.12.2018 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение				
		Емитирани	Акции	Брой	Средновремеви	
		акции	в обръщ.	месеци	Ср. прет	бр
					бр/месеци	акц/месеци
Салдо на	31.12.2018	6 162 500	6 162 500	12	12/12	6 162 500
Всичко ср. претеглен бр. акции						
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			6 579 766			
Среднопрет бр. акции/месеци/			6 162 500		Доход на акция: 1,07	

## 25. Свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2019 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

### 25.1 Сделки със свързани лица

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

#### Сделки със собственици

Съгласно предварителен договор от м. юли 2019 г. за покупка на поземлени имоти на територията на гр. Пловдив с обща цена 1 300 хил. лв., Дружеството е предоставило аванс на Си Консулт ЕООД в размер на 1 200 хил. лв. Със споразумение от м. ноември 2019 г. страните прекратяват подписания между тях предварителен договор за покупка на поземлени имоти

поради невъзможност на продавача да прехвърли собствеността върху поземлените имоти. Срокът за възстановяване на получения аванс от Си Консулт ЕООД е 30.06.2020.

*Ключов управленски персонал*

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2019 г., са в размер на 24 хил. лв. (2018 г.: 20 хил. лв.).

**25.2** Разчети със свързани лица

*Задължения към собственици*

Дружеството има задължение за дивидент в размер на 6 163 хил. лв. (2018: няма)

*Вземания от собственици*

Дружеството има вземане от Си Консулт ЕООД в размер на 1 200 хил. лв. във връзка с предварителен договор за покупка на поземлени имоти и последващо споразумение за прекратяване на предварителния договор (пояснение 25.1)

**26. Условни активи и условни пасиви**

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

През периода не са признати условни активи и пасиви.

Към 31 декември 2019 г. балансовата стойност на инвестиционни имоти заложи като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 45 913 хил. лв.

**27. Категории финансови активи и пасиви до тук**

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

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност			
Търговски и други вземания	7	4 861	8 404
Пари и парични еквиваленти	8	42	1 764
		<b>4 903</b>	<b>10 168</b>

<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:



Заеми	11	34 653	37 809
Търговски и други задължения	12	821	677
Дивидент		6 163	-
		<b>41 637</b>	<b>38 486</b>

Вижте пояснение 4.5 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

## 28. 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 31.12.2019 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 31 декември 2019 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 банковите 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

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:

Търговски и други вземания  
Пари и парични еквиваленти

	2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
	4 861	8 404
	42	1 764
	<b>4 903</b>	<b>10 168</b>

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. 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 както е представено в пояснение 7.

### 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.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови и други заеми	1 637	1 433	26 429	5 067
Търговски и други задължения	1 018	1 505	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 655</b>	<b>2 938</b>	<b>26 429</b>	<b>5 067</b>
31 декември 2018 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови и други заеми	3 192	2 487	25 463	6 667
Търговски и други задължения	677	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>3 869</b>	<b>2 487</b>	<b>25 463</b>	<b>6 667</b>

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

#### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски и други вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Очакванията на ръководството за осигуряване на нужните парични средства за обслужване на краткосрочните задължения са свързани със събиране на вземания от клиенти по договори за продажба на инвестиционни имоти. През м.12.2019 има сключен предварителен договор за продажба на инвестиционен имот и към датата на одобряване от Съвета на директорите на настоящия финансов отчет, Дружеството е получило аванс по Договора в размер на 1 505 хил. лв.

На 10.07.2020г. е извършено главнично и лихвено плащане по облигационен заем, дължими към 13.05.2020г.

#### **29. Оценка 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:

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

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

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

#### **Справедлива стойност на 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.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>Ниво 3</b>	<b>31 декември 2019 г. '000 лв.</b>	<b>31 декември 2018 г. '000 лв.</b>
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земи	10 188	9 987
- сгради	47 913	45 470
	<b>58 101</b>	<b>55 457</b>

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

Земя и сгради (Ниво 3)

Земи (Ниво3)

Справедливата стойност на земите е оценена, като са използвани метода на пазарните сравнения и остатъчния метод, като за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на използваните методи

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

Оценката по *метода на пазарните аналози* се базира на наблюдавани цени на подобни или идентични с оценявания имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива имоти, които са били предлагани на пазара, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване(функционалност). През 2019 г. корекцията за тези фактори е в диапазона от 1,10 - 1,20. Получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв. м. е намалена с 5% при реализация на пазара на имотите.

Ненаблюдаваните данни са свързани с корекцията за специфичните фактори за земите и сградите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката.

*Методът на остатъчната стойност* се използва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за разработването му(инвестиционната му стойност по текущи пазарни цени). С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът се явява комбинация от разходния и приходния подходи за определяне на пазарни стойности.

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

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

Въпреки че са използвани и данни по субективна преценка на експертите, ръководството

счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

#### Хотелски комплекс земя и сгради (Ниво 3) ЗАМЪКА

Справедливата стойност на недвижимия имот е оценена, като са използвани метода на приходната стойност и сравнителната стойност, като за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на използваните методи в съотношение 0.20 към 0.80.

С метода на капитализиране на бъдещите парични потоци пазарната стойност на недвижимия имот се определя на база на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Изчисленията се извършват като се прави анализ на приходите и разходите, които се реализират при управление на недвижимия имот. За оценката, за приходи се приемат доходи от отдаване под наем на недвижимия имот. За определяне наемната цена на недвижимия имот се използва информация от пазара на недвижими имоти, като се взема предвид степента на изграденост на инженерната структура, местоположението и състоянието на обекта. Разходите (по поддръжка и управление на имота, за данъци и застраховки) се определят като процент на годишна база. При изготвяне на оценката се взема предвид и рискът от отпадане на наема, определяне нормата на капитализация, определяне множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчен живот на имота и норма на капитализация.

На база на описаните параметри се изчислява чистия доход в стойността на недвижимия имот и се определя неговата пазарна стойност. Трайно реализиран приход на година е изчислен на база средна цена нощувка в района при 60% заетост, норма на капитализация 8%.

Резултатите, получени по метода на пазарните аналози са много близки до пазарните стойности, но особеностите при приложението на метода, произтичат от неповторимостта, уникалността и монополни по местонахождение недвижими имоти. Тези особености се покриват с помощта на различни корекционни коефициенти, които максимално доближават стойността на пазарните аналози на метър квадратен до стойността на оценявания имот. За оценката са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания и се приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на кв.м. ще се намали с при реализация на пазара на имотите.

Използваните корекционни коефициенти за оценката на хотела за вид на аналога, за площ, за възраст на строителната конструкция, за състояние, за функционалност и разпределение, за категория са в диапазона от 5-15%.

Използваните корекционни коефициенти за оценката на земята за състояние, за функционалност, за местоположение са в диапазона от 2-10%.

#### Поземлен имот и сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на поземления имот и сградите е оценена, като са използвани метод на разходите (вещна стойност) и метода на пазарните аналози (сравнителна стойност).

*Методът на вещната стойност* при изготвяне на оценка на сградите (девет) е основан на евентуалните разходи на неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с евентуалната амортизация. При определяне стойността на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи. Във вещната стойност строителните недостатъци са отразени като процент (16%) от производствената стойност.

Оценката по Методът на вещната стойност се базира на наблюдавани стойности за изграждане на сгради на кв. метър (в диапазон от 449 до 599 лв./кв.м.) съгласно статистическа информация – „Справочник на цените в строителството“, „Строителен обзор“, допълнителни разходи (14%), печалба на инвеститора (25%) съгласно данни на СЕК.

Строителните недостатъци са определени експертно на база установеното състояние на обекта.

Оценката на земята (един поземлен имот) по *Метода на пазарните аналози (сравнителна стойност)* се базира на наблюдавани цени на подобни или идентични с оценявания имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива имоти, които са били предлагани на пазара, коригирани за специфични фактори като площ, инфраструктура,

наличие на ПУП, проекти, наличие на подобрения, корекционен коефициент офертност. През 2019 г. корекцията за тези фактори е в диапазона от 0,90 - 1,17 .

#### Административни сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на сградите е определена, като са използвани вещния метод и приходния метод в определено съотношение. Вещния метод – 10% и приходния метод 90%.

*Методът на вещната стойност* при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване(заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Изчисляват се обичайните производствени разходи за единица обем или площ, умножават се със съответните величини на оценявания обект, прибавят се и допълнителни строителни разходи. Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност.

Оценката по Методът на вещната стойност се базира на наблюдавани стойности за изграждане на сгради на кв. метър, допълнителни разходи, печалба на инвеститора съгласно статистическа информация – „Справочник на цените в строителството“, „Строителен обзор“.

Строителните недостатъци (15%) са определени експертно на база установеното състояние на обекта.

При определяне на *правото на строеж* се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, откъдето се получава данъчната оценка на правото на строеж – ДОПС чрез определена формула. За получаване пазарна стойност на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент „Пк“ 1,20(за целите на оценката), определен по експертен път.

*Приходният метод* е основан на способността на имота да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход за определен период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализиран чист годишен приход на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане на състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент, съответстващ на пазарния доход от скорошни сделки с подобни имоти. Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж с лихвена ставка на недвижимия имот.

Процентите за използване на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистия доход, получен от отдаване под наем на обекта са съобразени с възможната възвръщаемост и пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реална възвръщаемост на инвестицията.

Входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, несъбираемост на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, несъбираемостта на наема се намали или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2019 г., са както следва:

Наем	16,2 лв./кв. м
Несъбираемост на наема	3%
Дисконтов процент	7%
Строителни недостатъци	15%

#### Поземлени имоти и сгради

Справедливата стойност на поземлените имоти е определена, като са използван метода на пазарните сравнения.

Методът на пазарните сравнения се базира на информация за цените на аналогични имоти от същия или близки райони, землища, които са били предмет на действителни продажби и/или предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфични особености на оценявания обект. Информацията за цените на аналозите е



свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения(множители), които да се приложат спрямо оценявания обект. Най-често използваните корекционните коефициенти са в диапазона от: за офертност от 5-10%, за текущо състояние от 5-15%, за площ и етажност от 5-6% и др.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Инвестиционни имоти</b>
	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари 2019 г.	55 457
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 644
Покупки	-
Продажби	-
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>58 101</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	58 101

	<b>Инвестиционни имоти Офис сграда</b>
	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари 2018 г.	63 386
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	18
Покупки	-
Продажби	(7 947)
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>55 457</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	55 457

### 30. 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:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Дълг (общо заеми и задължения)	43 339	38 486
Парични средства	(42)	(1 764)
<b>Нетен дълг</b>	<b>43 297</b>	<b>36 722</b>
Собствен капитал	22 862	28 543
<b>Съотношение дълг - капитал</b>	<b>1.89</b>	<b>1.29</b>

### 31. 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 с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство и българският парламент обяха извънредно положение за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

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:



- комуникация с банката кредитор и договорено разсрочване на погасителните планове по банкови кредити;
- ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала въз основа на препоръките на органите на общественото здравеопазване, медицинските специалисти и правителството.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Ръководството счита, че въздействието на пандемията може да доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативни ефекти върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

### **32. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24.07.2020 г.