

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020**

1. Информация за дружеството

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ (дружеството или фондът) е публично акционерно дружество, регистрирано в България и вписано в Търговския регистър, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса АД с Борсов код FFI. Фондът е учреден през 2006 година по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Седалището и адресът на управление на дружеството са град Севлиево ул. Стефан Пешев 87.

Основният предмет на дейност на фонда е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 или продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). За осъществяване на дейността си дружеството притежава лиценз от 02 октомври 2006 година, издаден с Решение № 781- ДСИЦ от Комисията за финансов надзор.

Инвестиционната цел на дружеството е нарастване на капитала чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес, жилищни и други имоти, хотели и земи на територията на България.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (СД) в състав:

- Самир Мюмюнов Мутишев – председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Петя Бончева Иванова – член на Съвета на директорите
- Сирма Илиева Атанасова – заместник-председател на съвета на директорите

Дружеството се представлява от Изпълнителния си директор - Самир Мюмюнов Мутишев, който в качеството си на едноличен собственик на капитала на „К1 Индустриален парк“ ЕООД ЕИК 205441342 притежава 100 % от капитала на фонда.

Лицата, натоварени с общо управление са представени от Одитния комитет на Дружеството в състав, както следва: Ирена Алексиева Китанова – Председател на Одитния комитет, Катерина Христова Христова – Член на Одитния комитет и Йорданка Петрова Цветанова – Член на Одитния комитет.

Фондът има четирима служители, назначени по трудов договор, на длъжност: Директор за връзки с инвеститорите и трима помощен персонал.

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество „Аква 3“ ООД, на което през представените отчетни периоди не е определяно и изплащано възнаграждение. На дружество „Перфект М“ ЕООД е възложено счетоводното обслужване на фонда.

Настоящия финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 31 март 2021 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2020 година МСС се състоят от: Международни стандарти за финансови отчети (МСФО) и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2020 година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Съветът по МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени.

Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират. Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка

СМСС издаде ревизираната концептуална рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка излага цялостен набор от концепции за финансово отчитане, установяване на стандарти, ръководство за съставителите на финансови отчети в разработване на последователни счетоводни политики и подпомагане на другите в техните усилия, свързани с разбирането и тълкуването на стандартите. Основните изменения, въведени в ревизираната концептуална рамка за финансово отчитане са свързани с оценяване, включително на факторите, които трябва да се вземат предвид при избора на база за оценяване, и с представянето и оповестяването, включително на приходите и разходите, които следва да бъдат класифицирани в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също предоставя актуализирани дефиниции за активи и пасиви и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция на бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Измененията изясняват минималните изисквания за бизнес и стесняват дефиницията на бизнес. Измененията премахват и оценката дали участниците на пазара могат да заменят липсващи елементи, добавят насоки, за да подпомогнат предприятията в преценката им дали придобит процес е съществен и въвеждат незадължителен тест, който дава възможност за опростена оценка на това дали набор от дейности и активи представлява бизнес или не.

Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция на „съществен“

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Измененията поясняват дефиницията на съществен и начина, по който трябва да се прилага, като привеждат в съответствие определението, използвано в концептуалната рамка и стандартите. Измененията също така уточняват, че съществеността ще зависи от естеството или важността на информацията.

„Реформа на базовия лихвен процент“ (Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и следва да се прилагат ретроспективно. През септември 2019 г. СМСС издаде изменения в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7, с което завърши първа фаза от своята работа да отговори на ефектите от реформата на междубанковите лихвени проценти (IBOR) върху финансовото отчитане. Втора фаза ще се съсредоточи върху въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане, когато съществуващ базов лихвен процент се замени с безрисков лихвен процент (RFR).

Публикуваните изменения се отнасят до въпроси, засягащи финансовото отчитане в периода преди замяната на съществуващ базов лихвен процент с алтернативен лихвен процент и адресират последиците за специфични изисквания за отчитане на хеджирането в МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване, които изискват перспективен анализ. Измененията предоставиха временни облекчения, приложими за всички хеджиращи взаимоотношения, които са пряко засегнати от реформата на базовия лихвен процент, позволяващи отчитането на хеджирането да продължи през периода на несигурност преди замяната на съществуващ базов лихвен процент с алтернативен, почти безрисков лихвен процент. Има и изменения в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания относно допълнителни оповестявания около несигурността, произтичащи от реформата на базовия лихвен процент.

Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 (Изменения на МСФО 16), Издаден: 28 май 2020 г. В сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г.

Изменението предоставя на лизингополучателите освобождаване от преценка дали отстъпки по наем в контекста на Covid-19 представлява промяна на лизинга.

Извън посоченото по-горе, ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, които ще влязат в сила в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни принципи за текущо начисляване и предположение за действащо предприятие.

Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност.

2.4. Значими събития през текущия период

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 наличието на пандемия от коронавирус (COVID-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение в страната, което беше в сила до 13 май 2020 година и след това беше заменено с извънредната епидемична обстановка, чийто срок към датата на отчета е до 30 април 2021 г.

Дружеството оперира в сектора на инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба. Неговото нормално функциониране независимо от това не беше засегнато от наложените ограничителни мерки поради пандемичната обстановка в страната.

Трудно може да се определят ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение в цените на недвижимите имоти на българския пазар поради най-голямата неяснота засега – продължителността на епидемията в България и по света. Пазарът на имоти реагира на промените с известно забавяне.

Приходите от дейността на фонда през 2020 година не са съществено засегнати. Същите тенденции се запазват и за началото на 2021 година. Дружеството има сключени дългосрочни договори за наем с банкова институция, което му дава сигурност в планиране на входящите парични потоци. Дружеството планира сключването на облигационен заем, което заедно с постоянните месечни постъпления от наеми да му осигури възможността да покрие плащания по заемите, чийто падеж е в рамките на 12-те месеца до 31 декември 2021 година.

Независимо от значителните несигурности, предизвикани от пандемията, ръководството на фонда има сигурността, че той ще продължи дейността си без значителни финансови пречки през предизвикателствата, предизвикани от отражението на пандемията от COVID-19.

За предотвратяване на евентуално негативно влияние и ефекти на пандемията върху дейността на дружеството и финансовото му състояние, ръководството е предприело действия за сключване на облигационен заем и води активни преговори за продажба на един от притежаваните инвестиционни имоти, този в гр. Каварна. В допълнение сключеният дългосрочен договор за наем на имота в гр. Севлиево и полученото авансово плащане в размер на 920 хил. лв. ще осигурят възможността за извършване на частично подобрене върху този имот и планирането със сравнително по-голяма сигурност на предстоящите изходящи парични потоци.

Ръководството на дружеството продължава текущо да следи за поява на рискове и последици от пандемията върху бизнеса. Правят се текущи анализи и оценки с разработване на възможни мерки за реакция и овладяване на потенциални рискове.

Независимо, че фонда не е съществено засегнат от пандемията, ръководството е преразгледало приблизителните оценки и преценките си в определени области, отразяващи очаквани ефекти на пандемията по отношение на справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти, а по отношение на оценката на търговските си вземания, не счита, че пандемията налага преразглеждане на възприетата политика по изчисляване на очакваните кредитните загуби, тъй като не е настъпила забава в събираемостта на вземанията от контрагенти през периода.

2.5. Действащо предприятие

Финансовият отчет на дружеството към 31 декември 2020 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

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

Въпреки, че текущите пасиви превишават текущите активи към 31 декември 2020 година с 1,528 хил. лв., ръководството е уверено, че ще осигури ресурси за навременното погасяване на задълженията на дружеството. Същевременно се водят активни преговори за финализиране на предварителен договор за продажба на един от инвестиционните имоти на дружеството, което заедно със сключеният през месец март 2021 година облигационен заем ще осигури нормалното протичане на дейността и за в бъдеще (виж също т. 21).

На база на направения анализ на способността на дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да направят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да пораздат съществени съмнения относно неговата валидност и които да бъдат оповестени в настоящия финансов отчет. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

2.6. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне по-добра съпоставимост спрямо промените от текущия период.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев.

Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за двата съпоставими периода са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.9. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левовата равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база по официалния курс на БНБ за последния работен ден на месеца. Ежедневно се преоценяват клиентските активи в чужда валута.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са притежавани от дружеството земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или с инвестиционна цел, чрез увеличение на тяхната стойност.

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

След тяхното първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява промените в пазарните условия към края на отчетния период. За нейното определяне се използват услугите на независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато е изваден трайно от употреба, без да се очаква никаква икономическа изгода от него. Печалбите или загубите от освобождаването се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

Инвестиционни имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност съгласно МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности*. Те се класифицират в тази категория, ако техните преносни стойности ще се възстановят по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Това условие се счита за удовлетворено, единствено когато продажбата е много вероятна и активът е на разположение за незабавна продажба в настоящото си състояние. Ръководството трябва да е поело ангажимент за продажба, която се очаква да изпълни изискванията.

3.3. Финансови инструменти

Признаване и отписване

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

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

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

3.3.1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

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

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

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата или през друг всеобхватен доход;

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

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

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

Финансовите активи на дружеството включват търговски и други вземания, паричните средства и еквиваленти.

3.3.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните депозити, търговските и други вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи.

Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Парични средства**

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.3.3. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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.

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 дискотирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

Търговски и други вземания

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка относно търговските вземания, които са индивидуално значими.

Обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет.

Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, дискотиран с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката на търговските вземания през текущия период се отчита като приход и разход. Когато се очаква вземане да бъде събрано до една година, то се отчита като текущ актив. В останалите случаи вземанията се отчитат като нетекущи активи.

Бъдещите парични потоци, определени за група от финансови активи, които колективно се оценяват за обезценка се определят на база на историческа информация, касаеща финансови активи с характеристики на кредитния риск подобни на характеристиките на групата финансови активи. Активи, на които се прави индивидуална обезценка не влизат в група за обезценка.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на обезценките на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 60 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане следва да бъде обезценено.

При оценяването на очакваните кредитни загуби по търговските вземания, дружеството е използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби по търговски вземания от съответния вид, за да оцени приблизително очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи.

3.3.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски задължения, задължения по банкови и облигационни заеми и други финансови задължения.

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

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

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

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, прекратено или изтече по давност.

3.4. Основен капитал и натрупани резултати

Акционерният капитал на дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като **премийни резерви**.

Неразпределената печалба /Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрытите загуби от минали години.

3.5. Лизинг

На датата на влизане на договора в сила, дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингодател

Фондът обикновено е страна по договори за оперативен лизинг. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на договора за лизинг и се отчитат като приходи от дейността. Активът, предмет на договора, продължава да се отчита в баланса на дружеството и да се амортизира за неговия полезен живот.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба).

Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга.

Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинга.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на дружеството на опция за прекратяване. Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен.

След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги на сгради (например, лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване). Дружеството прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

3.6. Признаване на приходите и разходите

Приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономическите ползи да бъдат получени и сумата на прихода може да бъде оценена надеждно, независимо от момента на

постъпване на плащането, свързан с него. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват brutните потоци от икономически ползи получени от и дължими на дружеството.

Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато дружеството прехвърли съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите на клиента и не запазва ефективен контрол върху тях, както и когато е сигурно, че ще получи икономическите изгоди от сделката. Приходите и разходите във връзка с продажбата трябва да бъдат надеждно измерими. Печалбата от продажбата се признава, когато съществува сигурност, че вземането ще бъде събрано.

Приходи от наем

Приходите от наеми по договори за оперативен лизинг на имоти се признават на линейна база за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за срока на финансовия инструмент. Те се представят като финансови приходи в отчета за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

Разходи

Оперативните и финансови разходи се признават в периода, през който са възникнали на базата на принципа текущо начисление.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Останалите се признават за текущи през периода за който се отнасят.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

3.7. Данък печалба и дивиденди

Фондът е дружество със специална инвестиционна цел и като такова, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

В резултат на това дружеството не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочени данъци върху печалбата.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за годината, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащанията по главници и лихви за заеми, невключени в отчета за всеобхватния доход.

Посочените по-горе ефекти включват и нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

Определеният съгласно изискванията на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (виж също т. 21) при спазване на изискванията на Търговския закон в тази връзка, минимален размер на задължението за дивиденти за текущия отчетен период е отчетен в намаление на неразпределената печалба в текущия период, а разликата между финалният одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в намаление на неразпределената печалба.

Дивидентите подлежат на изплащане в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

3.8. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

3.9. 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. 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.

3.10. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителни оценки и предположения, ръководството на Фонда е направило и следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Трансфери от и към инвестиционни имоти държани за продажба

Следвайки инвестиционните си цели, Фондът класифицира притежаваните имоти като инвестиционни при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната преносна стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаващата им употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и събрани аванси по тях се считат за доказателство за промененото намерение на ръководството.

Изчисление на задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, ефекти от промените в справедливите стойности на тези имоти, както и с платените през периода главници по инвестиционни банкови заеми и лихви по тях, които не са включени в отчета за всеобхватния доход през периода. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденди към 31 декември 2020 година е представена в т. 10.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е предоставило на лизинг част от инвестиционните си имоти. Въз основа на оценка на условията на споразуменията, дружеството ги е определило като такива, при които срокът на лизинга не обхваща голяма част от икономическия живот на инвестиционните имоти и сегашната стойност на минималните лизингови плащания не възлиза по същество на пълната справедлива стойност на инвестиционните имоти, тоест дружеството запазва по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху тези имоти и отчита договорите като оперативни лизинги.

Приблизителни оценки и предположения

Информацията относно основните предположения, свързани с несигурността на направените към отчетната дата приблизителни оценки, и за които съществува повишен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи в следващите отчетни периоди е представена по-долу.

Измерване на очакваните кредитни загуби за търговски вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството във връзка с притежаваните финансови активи и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на дружеството. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и се изключват от общият подход за изчисление. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се актуализират. Размерът на очакваните кредитни загуби е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и икономическите условия, които са използвани за прогнозите. Това може да доведе до отклонения спрямо реалните просрочия от страна на клиента в бъдеще. Информацията за признатите очаквани кредитни загуби от търговски вземания е оповестена в т. 5.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в т. 4.

3.11. Справедливи стойности

13.11.1. Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на някои от своите активи и пасиви. Към всяка отчетна дата се прави оценка на справедливите стойности на притежаваните инвестиционни и имоти и имотите държани за продажба. По отношение на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност фонда очаква да ги реализира чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в пазарна сделка между заинтересовани пазарни участници. Оценяването се базира на предположения, че сделката се извършва на основния или най-изгоден пазар, който е достъпен за Фонда.

За оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се взема предвид способността да се генерира икономическа изгода от най-ефективното използване на актива или от неговата продажба.

Фондът се стреми да използва оценителски методи, при които в максимална степен могат да се използват наблюдавани входящи данни и свежда до минимум ненаблюдаваните входящи данни.

13.11.2. Определяне на справедливата стойност

Всички активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедливи стойности във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност. Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Инвестиционни имоти и имоти държани за продажба

За оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти и имотите държани за продажба се ангажират независими оценители. Те се избират съгласно разработени от ръководството на фонда процедури на база на техния професионален опит, качества и репутация. За всеки конкретен случай, ръководството обсъжда адекватността на използваните оценителски методи и се избира най-подходящите от тях. Резултатът от всяка оценка се анализира и се преценява до колко разумни са настъпилите промени в справедливите стойности на всеки актив и пасив през съответния отчетен период.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойносттаване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

За целите на оповестяването по справедлива стойност, дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики, риск и ниво от йерархията на справедливите стойности.

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 01 януари 2019	446	1,426	1,872
Придобити	-	19,236	19,236
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	560	-	560
Отписан актив в резултат на продажба	-	(1,320)	(1,320)
Преносна стойност на 31 декември 2019	1,006	19,342	20,348
Салдо на 01 януари 2020	1,006	19,342	20,348
Придобити през периода	-	5,235	5,235
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	(762)	(762)
Отписани активи в резултат на продажба	(1,006)	-	(1,006)
Трансфер към инвестиционни имоти, държани за продажба	-	(1,532)	(1,532)
Преносна стойност на 31 декември 2020	-	22,283	22,283

Приоритетно и в дългосрочен план намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

Притежаваните инвестиционни имоти включват търговски обекти и административни сгради, разположени в различни градове на страната – Стара Загора, Асеновград, Димитровград, Шумен, Враца, Каварна, Ямбол и Хасково, а през 2020 година дружеството придобива инвестиционни имоти в гр. София и гр. Горна Оряховица.

През 2020 година, след решение на Съвета на директорите, дружеството е сключило предварителен договор за продажба на един от имотите си намиращ се в гр. Каварна.

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2020 година и 31 декември 2019 година от независим лицензиран оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахожденията на оценените инвестиционни имоти. Текущата употреба на всички инвестиционни имоти се счита за най-добрата и ефективна.

Използвани са следните оценителски методи:

- *Метод на капитализация на прихода*- използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерират основно приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. Той е използван като основен метод при определянето на справедливата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, тъй като наличието на сключени дългосрочни договори за наем за повечето имоти го прави по-подходящ. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент (норма на капитализация) в рамките на 7-8 % , за да се получи настояща стойност на актива. Нетните парични потоци обикновено включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозна незаеетост, както и с очаквани разходи за поддръжка и други оперативни разходи, свързани с имотите.

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Използва се с определена тежест за част от оценките при наличието на достатъчно надеждни пазарни аналози. Използват се офертни цени, които се коригират с определени коефициенти, които отразяват спецификите на имотите, свързани с местоположение, площ, достъпност, инфраструктура и др.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в месечния наем като изолирана промяна би довела до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в дългосрочния процент на незаеетост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар-корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

4.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти
	хил. лв.
01 януари 2019	-
Трансфер от инвестиционни имоти	1,532
Общо	1,532

Инвестиционните имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител към 31 декември 2020 година по методите описани в т. 4.1.

Други оповестявания

Всички притежавани от дружеството инвестиционните имоти са обект на ипотечи за обезпечаване лихвоносни банкови заеми на фонда (виж също т. 8). Оповестяванията на йерархията на справедливите стойности на инвестиционните имоти са представени в т. 19 от приложенията.

4.2. Приходи и печалби от инвестиционни имоти

	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.
Наем на инвестиционни имоти	1,550	525
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	49	-
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	1,092	1,320
Разходи по сделки за продажба, за сметка на фонда	(37)	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(1,006)	(1,320)
Общо	1,599	525

Реализираните приходи от наем на дружеството от един корпоративен клиент – несвързано лице с клонова мрежа в различни градове на територията на България са в размер на 96 %.

4.3. Ангажименти по оперативен лизинг - дружеството като лизингодател

Към 31 декември 2020 година дружеството има сключени договори за наем на инвестиционни имоти като продължителността по тях е от една до десет години, с опция за удължаване с още две години. Очакваните бъдещи минимални лизингови вноски по тези договори са в размер на 1,550 хил. лв. до една година, от две до пет години – 5,847 хил. лв. и 5,134 хил. лв. над 5 години.

5. Търговски и други вземания

	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.
Вземания по договори за наем	218	17
Предплатени разходи	31	17
Данък добавена стойност за възстановяване	18	-
Общо	267	34

Вземанията по договори за наем са текущи като 9 хил. лв. от тях са със срок на забава повече от 180 дни и са необезценени.

Тестването за обезценка се прави към края на всеки отчетен период на индивидуална база и включва анализ на срокът за погасяване, постъпленията през периода и кредитния риск за всеки клиент, тъй като фонда няма много на брой малки клиенти.

Предплатените разходи включват основно платени такси по сключени договори банкови заеми, които са разсрочени за следващи периоди от договора.

6. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки в лева	150	117
Общо	150	117

Парични средства в размер на 2 хил. лв., които са по сметка на дружеството представляват задържани гаранции за управление на членовете на Съвета на директорите до изтичане на техният мандат.

7. Основен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 1,809,740 лв., разпределен в 1,809,740 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от 1 лв.

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на дружеството.

Към 31 декември 2020 година и 31 декември 2019 година 100 % от акциите на фонда се притежават от „К1 Индустриален парк“ ЕООД с едноличен собственик Самир Мюмюнов Мутишев.

8. Задължения по банков заеми

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.
Главници по банков заеми	1,200	912	18,785	15,065
Лихви по банков заеми	11	-	-	-
Общо	1,211	912	18,785	15,065

Параметрите по договорите са следните:

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 7,300 хил. лв.**
 - Дата на отпускане – 19.04.2019 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – 144 месеца - до 19.04.2031 година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,000 хил. лв.**
 - Дата на отпускане – 25.11.2019 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – 144 месеца - до 25.11.2031 година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 4,920 хил. лв.:

- Дата на отпускане – 17.12.2020 година;
- Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;
- Срок на кредита – до 17.12.2032;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

Ефективните лихвени нива по банковите кредити са в диапазона на 2-3 %.

Изменението на пасивите (текущи и нетекущи), произтичащи от финансова дейност през 2019 година е както следва:

Вид заем	Салдо 01.01.2020	Паричен поток нетно (главници и лихви)	Не-парични изменения	Начислени лихви	Хил. лв.
					Салдо 31.12.20
Банкови заеми	15,977	4,008	-	11	19,996

9. Търговски и други задължения

	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.
Получени аванси	920	-
Задължения към доставчици	311	1,629
Задължения за местни данъци и такси, свързани с имоти	76	-
ДДС за внасяне	-	23
Гаранции за управление на СД	2	-
Задължения към персонала и СД	1	6
Дължими социални осигуровки и данъци, свързани с персонала	2	2
Други задължения	-	4
Общо	1,312	1,664

Получения аванс е по предварителен договор за отдаване под наем на инвестиционен имот. Предплащането е за 10 години и с получаването му, дружеството се ангажира да извърши определени подобрения, в съответствие с изискванията на наемателя.

Задълженията към доставчици включват предимно задължения на фонда във връзка с покупка на инвестиционни имоти.

10. Задължения за дивиденди

След като взе предвид влизането в сила на ЗДСИЦДС от 16 март 20121 година и съобразявайки се с официално писмо на Комисията за финансов надзор от 23 март 2021 година, фондът е отразил като коригиращо събитие във финансовия си отчет за 2020 година законовите промени и прилага новият чл. 29 от ЗДСИЦДС при изчисляване на дивидента си за 2020 година.

Размерът на дивидента за 2020 година беше определен по следния начин:

	31.12.2020
	ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна печалба за периода съгласно отчета за всеобхватния доход	65
<i>Корекция за:</i>	
Загуба от преоценка на инвестиционни имоти (чл.29 ал.3 т.1 от ЗДСИЦДС)	762
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29 ал.3 т.2 от ЗДСИЦДС)	(49)
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29 ал.3 т.3 от ЗДСИЦДС)	873
Плащания за погасяване на главници по банкови кредити (чл.29 ал.3 т.1 от ЗДСИЦДС)	(912)
Коригиран финансов резултат за периода	739
Дивидент за разпределение – 90 % от кор. финансов резултат	665

Към 31 декември 2019 година Дружеството е начислило задължителен дивидент в размер на 237 хил. лв., който след решение на Общото събрание от 28 септември 2020 година е определен на 263 хил. лв. Остатъкът от 26 хил. лв. е начислен през 2020 година. Размерът на дивидента за 2019 г. беше определен по отменения към датата на одобрение на настоящия отчет ЗДСИЦ, по следния начин:

	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна печалба за периода съгласно отчета за всеобхватния доход	824
<i>Корекция за:</i>	
Печалба от преоценка на инвестиционни имоти (чл.10 ал.3 т.1 от ЗДСИЦ)	(560)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	-
Коригиран финансов резултат за периода	264
Дивидент за разпределение – 90 % от кор. финансов резултат	237

През 2020 година и 2019 година движението в задължението за дивиденти е както следва:

	31.12.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо на 01 януари	263	26
Разпределен дивидент за текущата година	665	237
Доначислен дивидент за 2019 година	26	-
Изплатен дивидент	-	-
Салдо на 31 декември	954	263

Ръководството е планирало изплащането на дивидента до 2019 година да се извърши през първо тримесечие на 2021 година, а изплащането на дивидента дължим за 2020 година след одобрението му от Общото събрание на акционерите.

11. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(438)	(162)
Банкови такси	(1)	(1)
Общо	(439)	(163)

12. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционни имоти	(124)	(41)
Нотариални и административни такси	(28)	(6)
Разходи за застраховки	(15)	(5)
Ремонт и поддръжка	(11)	-
Депозитарни услуги	(2)	-
Счетоводно обслужване	(4)	(3)
Регулаторни и други такси	(3)	(3)
Разходи за лицензирани оценки	(5)	(1)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(3)
Наем	(2)	(2)
Други	(2)	(2)
Общо	(199)	(66)

13. Разходи за възнаграждения

	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.
Разходи за възнаграждения на СД	(28)	(21)
Разходи за възнаграждения по трудови договори	(20)	(3)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(4)
Общо	(56)	(28)

Разходите за постоянни възнаграждения на Съвета на директорите, които са определени от Общото събрание на акционерите са в размер на 7 хил. лв.

14. Разходи за материали

Разходите за материали включват основно разходи за електроенергия и природен газ.

15. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.
Неустойки за забавени плащания по договор за покука на инвестиционни имоти	(57)	-
Други	-	(1)
Общо	(57)	(1)

16. Доход на акция

Основният доход на акция се изчислява като се раздели нетната печалба/(загуба) за периода на средно-претегления брой акции за годината.

	31.12.2020 хил. лв.	31.12.2019 хил. лв.
Печалба за периода	65	824
Среднопретеглен брой акции	1,809,740	1,809,740
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.04	0.45

17. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери и ключов управленски персонал и други описани по-долу. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

17.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва изпълнителния директор, членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2020 година текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 3 хил. лв. (4 хил. лв. 31 декември 2019 година) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 2 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2018 година – 4 хил. лв.). През представените отчетни периоди към тях са начислени възнаграждения в размер на 28 хил. лв. за 2020 година и 21 хил. лв. за 2019 година.

Начислените възнаграждения на изпълнителния директор на дружеството през 2020 година, който е и едноличен собственик на единствения акционер във фонда са в размер на 21 хил. лв., от които неизплатени към 31 декември 2020 година са 1 хил. лв.

18. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск.

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

18.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода. През представените отчетни периоди дружеството не е излагано на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

18.2. Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Еврозоната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от ръководството, за да се реагира незабавно (чрез използване на хеджиращи техники и предоговаряне на кредитните експозиции). Задълженията на Фонда по банкови заеми, които са с променливи лихвени проценти са основният източник на лихвен риск през периода (виж т. 8). Изменение с +/- 1 % в променливите лихвени проценти по банковите заеми би довело до респективно изменение в дължимите през 2021 година лихвени задължения по договорите в размер на +/- 200 хил. лв. Облигационният заем на дружеството е с фиксиран лихвен процент. Лихвения риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договоряне на най-добрите лихвени нива.

18.3. Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В т. 4 са представени експозициите на фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

18.4. Кредитен риск

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с фонда, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция.

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

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към датата на финансовия отчет дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като съхраняваните наличности не са големи и са на разположение в три банки.

Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи и други вземания, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2020	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	150	117
Търговски и други вземания	218	17
Преносна стойност	368	134

Както е оповестено в т. 5, съществената част от търговските и други вземания са възникнали през 2020 година, поради което ръководството оценява кредитния риск свързан с тях като нисък.

18.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно.

Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

Падежната структура на финансовите пасиви към 31 декември 2020 година, които излагат дружеството на ликвиден риск е оповестена в т. 8, т. 9 и т. 10 като текущите експозиции, дължими в следващите 12 месеца към 31 декември 2019 година включват търговски задължения и задължения по лихвоносни банкови.

19. Оценяване по справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към представените отчетни периоди е представена по-долу:

31 декември 2020 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	22,283	22,283
Инвестиционни имоти държани за продажба			1,532	1,532
Нетна справедлива стойност	-	-	23,815	23,815

31 декември 2019 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	20,348	20,348
Нетна справедлива стойност	-	-	20,348	20,348

През представените периоди не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливите стойности.

Информация за използваните техники за оценка за оповестени подробно в т. 4 от настоящия финансов отчет.

Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения на настоящия финансов отчет преносни стойности е разумно приближение на техните справедливи стойности (виж също т.13.11).

20. Управление на капитала

Капиталът на всяко дружество е размера на собствените средства, който е необходим за покриване на рискове, възникнали във връзка с обичайната му дейност. Той се явява необходимият буфер, който гарантира изпълнението на поетите ангажименти пред контрагентите на Дружеството и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси.

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа и коригира капиталовата структура, Дружеството може да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството непрекъснато следи за адекватността на капитала си и на тази база се правят преценки в каква насока ще е бъдещото развитие, какъв е потенциала да се поемат рискове, срещу съответната възвръщаемост.

В случай, че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на фонда незабавно уведомява акционерите си за създалата се ситуация и за мерките, които следва да

бъдат предприети в тази връзка – увеличаване на капитала, ограничаване на рисковете от дейността, на които е изложено дружеството и др.

Целите по управление на капитала на дружеството, представен в раздел „Собствен капитал” в отчета за финансовото състояние са насочени към поддържане на положителна величина на капитала в изискуемия размер и осигуряване на ежегоден ръст на печалбата чрез постоянно усъвършенстване и развитие на осъществяваната стопанска дейност.

21. Събития след края на отчетния период

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са идентифицирани следните съществени некоригиращи събития:

21.1. Съгласно решение на Съвета на директорите на Форуком фонд имоти АДСИЦ от 25 март 2021 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 41 от Устава на дружеството при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Форуком фонд имоти АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 29.03.2021 г.
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лева;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 9 години;
- Валута: лева;
- Лихва – 6-месечен EUROBOR с надбавка от 4.5 %, но не по-малко 3.25 % годишно;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем;

Всички плащания по емисията са обезпечени със застраховка. В срок не по-дълъг от 6 месеца от сключване на заема, емисията следва да бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса“ АД, в противен случай емитентът следва да изкупи обратно изкупените облигации.

21.2. На 30 март 2021 година е изплатен дивидента, дължим за 2019 година в размер на 263 хил. лв.

21.3. През месец март 2021 година със средства от облигационна емисия по предварителен договор за покупка на инвестиционни имоти и предварителен договор за покупка специализирано дружество по ЗДСИЦ са преведени аванси в размер на 17,800 хил. лв. Очаква се общата стойност на разхода по придобиване да възлезе на 19,321 хил. лв. и сделките по придобиване да приключи до 30 ноември 2021 година.

21.4. Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация влиза в сила от 16 март 2021 година и налага промени по отношение на начина на изчисляване на дивидента за разпределение. Фондът е отразил това събитие като коригиращо във финансовия си отчет и начисленият дивидент за 2020 година е изчислен в съответствие с изискванията на чл. 29 от ЗДСИЦДС (виж т. 10).

21.5. Съгласно сключено споразумение от 25 март 2021 година за прекратяване на договор за отдаване под наем на един от имотите на фонда, поради невъзможност от изпълнение на условията по договор с наемателя, дружеството се задължава да възстанови предварително полученият аванс по договор в размер на 920 хил. лв. Сумата е ефективно възстановена на клиента на 30 март 2021 година.

