

## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия, („Групата“) се състои в секюритизация на недвижими имоти.

Дружеството-майка Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г. Дружеството-майка е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) на Алтерон АДСИЦ е Алма Грийнхаусес ООД.

Седалището и адресът на управление на Алтерон АДСИЦ е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на алтернативен пазар (BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите;
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите.

Алтерон АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

Към 31 декември 2020 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2020 г. собствеността върху Групата е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти котира на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Информацията относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството-майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

*Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.*

През отчетния период дейността на Групата беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. 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 за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

*Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.*

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

*Ефект от Covid-19 върху индивидуалния финансов отчет на предприятието през 2020 г.*

2020 година беше различна - тя донесе промени в много аспекти на личния и обществен живот и разтърси икономиките. Едва ли глобално затваряне от ранга на пандемията от коронавирус може да се отрази благоприятно на която и да е икономика в нейната цялост. Всичко това рефлектира мигновено върху българската и световната икономика с различна сила в отделните отрасли. Както при всяка една криза, напълно нормално е по-цикличните сектори да усетят напрежение доста по-бързо и доста по-силно спрямо по-нецикличните.

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

През март 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка (БНБ) одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие, който осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. Хората и бизнеса могат да разсрочат задълженията си към търговските банки за срок до 6 месеца, който да изтича до 31 декември 2020 г. Разсрочваните задължения трябва да са били редовно обслужвани или с просрочие не повече от 90 дни към 1 март 2020 г.

Групата отправи писмени искания за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките си инвестиционни банкови кредити за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.

През месец септември 2020 г. банките – кредитори започнаха да възобновяват регулярното събиране на лихви, съотносими и дължими според падежните им дати.

През месец декември 2020 г. БНБ одобри аналогична мярка за срок до 9 месеца, а за ползвалите предходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.

Групата се възползва и от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си за срок от още 3 месеца.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Първоначалното очакване на Съвета на директорите за възможното въздействие на пандемията върху финансовото състояние на Групата беше свързано с вероятността за значителен спад в цените на имотите в страната поради съществената икономическа несигурност. През първата половина на 2020 г. реално се усетиха и първите последици в отделните отрасли вследствие на глобалната пандемия. Първоначалното въздействие, дължащо се на неподготвеността на хората и бизнеса към подобна непредвидена ситуация, беше свързано с намалена активност от страна на купувачите, което доведе в до спад в броя на сключените сделки с недвижими имоти. Пазарът се възстанови в много голяма степен след летните месеци на 2020 г. и дори бе отчетено леко увеличаване на интереса към някои видове активи. Според статистическите данни не се

наблюдават сериозни корекции в цените на недвижимите имоти през 2020 г. Основно това се дължи на съхраненото търсене на жилищни имоти и парцели.

Съществена тенденция, която се открии през 2020 г. е, че коронавирус кризата оптимизира процеса на покупка на недвижими имоти, особено при жилищните имоти, тъй като на пазара останаха активни предимно мотивираните купувачи, които са готови да пристъпят към закупуване на имот.

Ръководството на Групата провежда постоянен мониторинг върху всички икономически подсектори на пазара на недвижимите имоти. През периода са се очертали следните макроикономически тенденции:

- очаквано хотелиерският бизнес, офис ретейлърите и търговците на дребно понесоха едни от най-големите икономически удари в следствие на пандемията, като останалата част от пазара на недвижими имоти остана относително незасегната. Именно в тези сектори се наблюдаваха най-сериозните последици в следствие на коронавируса.
- При търговските площи се отчете очаквания спад, идващ на фона на запазване на нивата на предлагане от края на 2019 г. и дължащ се на ограничителните мерки въведени от правителството с цел ограничаване на разпространението на Covid-19 - особено при големите търговски обекти, заведенията и ресторантите през цялата 2020 г. Най-честата мярка за справяне с последиците от здравната криза, приложена от наемателите, е предоговаряне на наемите.
- В сегмента на офис площите се наблюдаваше по-малко търсене, което доведе до спад в наемните цени, но средносрочните прогнози са за очакван ръст през 2021 г. Налице са предпоставки за развитие на този сектор от пазара на недвижими имоти.
- Индустриалните имоти през 2020 г. бяха развивани главно от бизнес играчи свързани с търговията на едро и дребно на бързо оборотни стоки, както и фармация.

Ръководството не отчита съществено влияние на коронавирус пандемията върху оперативната и инвестиционна политика на Групата.

Прогнозите за развитие през 2021 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от местни инвеститори. Очаква се все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, особено през втората половина на 2021 г., в следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност. Това ще бъде функция и за покачване на възвращаемостта от инвестиции в недвижими имоти.

#### *Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие*

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Групата в резултат на Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.**

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

#### **МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Нивото на същественост за Групата е определено като 0,5 % от общо приходи или от общо активи или от общо пасиви.

#### **Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

МССС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

- 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., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

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

Към датата на одобрение на този консолидиран 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 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху консолидираните финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети 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 2023 г., все още не е приет от ЕС

## **4. Счетоводна политика**

### **4.1. Общи положения**

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

Консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет.

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

### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

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

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или

в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

#### **4.3. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакви неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са

включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

#### **4.6. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

#### **4.7. Отчитане по сегменти**

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 5.2. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

#### **4.8. Приходи**

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалба от преценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи от начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори и приходи от наеми. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

#### **4.9. Оперативни разходи**

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

#### **4.10. Разходи за лихви**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

#### **4.11. Отчитане на лизинговите договори**

##### **Групата като лизингодател**

Като лизингодател, Групата 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.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за



печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

#### **4.12. Инвестиционни имоти**

##### *Модел на справедливата стойност*

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват 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 на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

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 наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.11 и пояснение 4.9.

#### **4.13. Финансови инструменти**

##### **4.13.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

##### **4.13.2. 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 като дългови инструменти по амортизирана стойност;

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

- бизнес моделът на Групата 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.

#### 4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

##### Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- Групата 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. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

##### 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. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### 4.13.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда 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 Групата 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 Групата 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За целите на установяване на обезценката на финансовите активи Групата прилага модел за изчисляване на очакваните кредитни загуби на индивидуална база. Моделът за обезценка на се базира на дисконтираните парични потоци и отразява различни сценарии на очаквани парични потоци, включващи разумна и аргументирана информация за определяне на рисковия профил на длъжника, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която касае бъдещи събития.

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

В края на всеки отчетен период Групата актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Групата оценява загубата от обезценка за финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. Ако кредитният риск не е значително увеличен от първоначалното признаване, Групата оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

#### **4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски 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 Групата 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.

#### **4.14. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството-майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

#### **4.15. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.16. Инвестиционни имоти държани за продажба**

Когато Групата възнамерява да продаде инвестиционни имоти и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, инвестиционните имоти се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по справедлива стойност.

#### **4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Другите резерви представляват увеличение на капиталовата база на Групата под формата на допълнителни вноски, извършени от мажоритарния акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Предприятието майка и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

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

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

#### **4.18. 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 Групата 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. 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 Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.19. Възнаграждения на служителите**

Групата 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. Към края на двата сравними периода, Групата няма задължения по неизползвани отпуски.

#### **4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

##### **4.20.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

##### **4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

При изготвянето на представения консолидирания финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2019 г.

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

##### **4.21.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти**

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на

пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. 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. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.3.

#### **4.21.2. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка.

#### **4.21.3. Провизии**

Към настоящия момент Групата е страна в по правни спорове, за който към 31 декември 2020 г. има начислени провизии в размер на 160 хил. лв. (2019 г.: 26 хил. лв.). Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочения спорове.

## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020 участие %	2019 участие %
Алтерон Пропърти ЕООД	България	Експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем	100	100
Ти Ей Пропъртис ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100
ГЕЕ ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	-	100
АВМ-2007 ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	-	100
Инфодом ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	-	100

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Нетекущи активи	52 146	43 608
Текущи активи	13 938	7 273
Инвестиционни имоти, държани за продажба	-	5 237
<b>Общо активи</b>	<b>66 084</b>	<b>56 118</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>42 060</b>	<b>18 199</b>
Нетекущи пасиви	18 676	26 652
Текущи пасиви	5 348	11 267
<b>Общо пасиви</b>	<b>24 024</b>	<b>37 919</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>66 084</b>	<b>56 118</b>
Приходи	2 329	2 260
Разходи	(2 101)	(1 647)
<b>Приходи от данъци върху дохода</b>	<b>30</b>	<b>12</b>
<b>Печалба</b>	<b>258</b>	<b>625</b>
<b>Общо всеобхватен доход</b>	<b>258</b>	<b>625</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(6 034)	119
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(7 836)	(5 403)
Нетни парични потоци от финансова дейност	13 499	5 663
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>(371)</b>	<b>379</b>

## 5.2. Придобиване и преобразуване чрез вливане на дъщерни дружества

### ГЕЕ ЕООД

На 19 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество ГЕЕ ЕООД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването до 31 декември 2019 г. дружество ГЕЕ ЕООД е реализирало загуба в размер на 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество ГЕЕ ЕООД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	1 159
<b>Общо активи</b>	<b>1 159</b>
Отсрочени данъчни пасиви	112
<b>Общо пасиви</b>	<b>112</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>1 047</b>

Общата цена на придобиване възлиза на 1 хил. лв. и е уредена срещу прихващане на вземане.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Общо възнаграждение	(1)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	1 047
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>1 046</b>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 1 046 хил. лв., реализирана през 2019 г., е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

### ABM-2007 ЕООД

На 19 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество ABM-2007 ЕООД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването до 31 декември 2019 г. дружество ABM-2007 ЕООД е реализирало загуба в размер на 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество ABM-2007 ЕООД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	1 587
Пари и парични еквиваленти	1
<b>Общо активи</b>	<b>1 588</b>
Отсрочени данъчни пасиви	66
<b>Общо пасиви</b>	<b>66</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>1 522</b>



Общата цена на придобиване възлиза на 950 хил. лв. и е уредена срещу прихващане на вземане. Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

хил. лв.

Общо възнаграждение	(950)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	1 522
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>572</b>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 572 хил. лв., реализирана през 2019 г., е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### Ти Ей Пропъртис ЕАД

На 19 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването до 31 декември 2019 г. дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД е реализирало загуба в размер на 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

Призната стойност  
към датата на  
придобиване  
хил. лв.

Инвестиционни имоти	3 978
Търговски и други финансови вземания	73
Отсрочени данъчни активи	28
<b>Общо активи</b>	<b>4 079</b>
Отсрочени данъчни пасиви	260
Търговски и други задължения	1
<b>Общо пасиви</b>	<b>261</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>3 818</b>

Общата цена на придобиване възлиза на 1 730 хил. лв. и е уредена срещу прихващане на вземане.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

хил. лв.

Общо възнаграждение	(1 730)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	3 818
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>2 088</b>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 2 088 хил. лв., реализирана през 2019 г., е призната на ред ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### Инфодом ЕАД

На 27 декември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество Инфодом ЕАД със седалище в гр. София, бул.България № 102 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването до 31 декември 2019 г. дружество Инфодом ЕАД е реализирало загуба в размер на 4 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Инфодом ЕАД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	6 250
Търговски и други финансови вземания	117
Пари и парични еквиваленти	1
<b>Общо активи</b>	<b>6 368</b>
Отсрочени данъчни пасиви	435
Търговски и други задължения	15
<b>Общо пасиви</b>	<b>450</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>5 918</b>

Общата цена на придобиване възлиза на 2 494 хил. лв. Сума в размер на 2 487 хил. лв. е уредена срещу прихващане на вземане. Към 31 декември 2019 г. задължението към продавача в размер на 7 хил. лв. е признато в консолидирания отчет за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	(2 494)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	5 918
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>3 424</b>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 3 424 хил. лв., реализирана през 2019 г., е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### **Вливане на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД в Ти Ей Пропъртис ЕАД.**

Правна форма на вливанията

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Ти Ей Пропъртис ЕАД, взема решение за преобразуване на дъщерните си дружества Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД (преобразуващи се дружества) чрез правната форма вливане, регламентирана в Търговския закон, в Ти Ей Пропъртис ЕАД (приемащо дружество). Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 август 2020 г. Извършените сделки са третирани като реструктуриране на дейностите на преобразуващите се дружества.

Целта на сделката по преобразуването е била:

- реструктуриране на дружествата, за да се елиминират дублиращи се дейности;
- оптимизиране на административните разходи и
- увеличаване на ефективността и постигане на синергиен ефект при дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти.

#### **Счетоводен метод на отчитане на вливанията**

За счетоводна дата на вливането е избрана датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър – 10 август 2020 г. Реализираните загуби от Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД за периода от 1 януари 2020 г. до момента на вливането им в Ти Ей

Пропъртис ЕАД са общ размер на 14 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на Групата. Преобразуващите се дружества са прекратени без ликвидация, а цялото им имущество, права и задължения преминават изцяло към Ти Ей Пропъртис ЕАД. Преобразуването на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД чрез вливане няма ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата.

## 6. Имоти

### 6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – във Варна, София и Пловдив, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.3.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>19 333</b>
Новопридобити, чрез покупка	7 398
Новопридобити при бизнес комбинация	12 978
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	1 000
Новопридобити чрез последващи разходи	84
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 237)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	799
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>36 355</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>36 355</b>
Новопридобити, чрез покупка	41
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	2 267
Новопридобити чрез последващи разходи	10
Инвестиционни имоти, рекласифицирани от държани за продажба	5 237
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 251
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>45 161</b>

Инвестиционни имоти на стойност 41 609 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2019 г.: 26 090 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2020 г. в размер на 11 хил. лв. (2019 г.: 10 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 147 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2019 г. 92 хил. лв.), от които 130 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2020 г. (2019 г.: 76 хил. лв.).

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	
	До 1 година хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2020 г.	11	11
31 декември 2019 г.	9	9

## 6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

На 3 май 2019 г. Групата е сключила предварителен договор с мажоритарния си акционер за продажба на поземлен имот, представляващ застроен терен „Парова централа“, заедно с всички извършени в имота подобрения, както и построените в поземления имот сгради. Същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти държани за продажба“ по справедливата им стойност в размер на 5 237 хил. лв.

Към 31 декември 2019 г. инвестиционният имот държан за продажба е заложен като обезпечение по банков заем.

Към 31 декември 2019 г. Групата е получила авансови плащания в размер на 2 439 хил. лв., представляващи 37.53% от договорената цена, които са признати в консолидирания отчет за финансовото състояние на ред „Краткосрочни задължения към свързани лица“.

На 2 октомври 2020 г. договорът е прекратен, а получените аванси са възстановени на същата дата (вижте пояснение 22.1), респективно имотът, предмет на договора е отново класифициран в позиция „Инвестиционни имоти“.

Към 31 декември 2020 г. Групата няма имоти, класифицирани като „Инвестиционни имоти държани за продажба“.

## 6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя и сгради	41 884	35 355
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба:</b>		
- земя и сгради	-	5 237
<b>Общо</b>	<b>45 161</b>	<b>41 592</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2019 г.

Към 31 декември 2020 г. Групата отчита предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 3 277 хил. лв. (2019 г.: 1 000 хил. лв.), които не са обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. 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. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- метод на остатъчната стойност, който се основава на баланса между разходите за реализация на инвестиционния проект и приходите от продажбите на изградените обекти. Използването на метода е свързано с хипотезата, че след построяване на предвидените в проекта площи, същите ще бъдат предложени за продажба по действащи пазарни цени.
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време,

неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.

- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2020 г. са наем в размер на 14.50 лв./кв. м. и дисконтов процент между 5 % и 9 %.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. 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. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid-19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

## 7. Търговски и други финансови вземания

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Други финансови вземания, брутна сума преди обезценка	4 500	4 500
Очаквани кредитни загуби на финансови вземания	(443)	(193)
<b>Общо нетекущи търговски и други финансови вземания</b>	<b>4 057</b>	<b>4 307</b>
<b>Текущи</b>		
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	23	836
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(6)	(8)
<b>Търговски вземания, нетно</b>	<b>17</b>	<b>828</b>
Други вземания	-	186
Коректив за очаквани кредитни загуби на други вземания	-	(3)
<b>Други вземания, нетно</b>	<b>-</b>	<b>183</b>
<b>Общо текущи търговски и други финансови вземания</b>	<b>17</b>	<b>1 011</b>

Нетната балансова стойност на търговските и други финансови вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За всички търговски вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода и съответната обезценка в размер на 245 хил. лв., нетно (2019 г.: възстановена обезценка в размер на 396 хил. лв., нетно)

е призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „(Разходи за)/ Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други финансови вземания може да бъде представено по следния начин:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(204)	(600)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(250)	(31)
Възстановяване на загуба от обезценка	5	427
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(449)</b>	<b>(204)</b>

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 25.2

#### 8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	873	(2)	871
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	(47)	(25)	(72)
	<b>826</b>	<b>(27)</b>	<b>799</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(47)		(72)
Отсрочени данъчни пасиви	<b>873</b>		<b>871</b>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	-	873	-	873
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	(58)	(28)	39	(47)
	<b>(58)</b>	<b>845</b>	<b>39</b>	<b>826</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(58)			(47)
Отсрочени данъчни пасиви	<b>-</b>			<b>873</b>

#### 9. Предплащания и други активи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	13 230	5 400
ДДС за възстановяване	436	444
Други	-	1
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>13 666</b>	<b>5 845</b>

През 2020 г. Съветът на директорите на Алтерон АДСИЦ е разгледал и анализирал редица инвестиционни проекти, като два от тях са свързани именно с придобиване на дъщерни дружества с цел придобиване на изключително перспективни нови имоти в Групата.

Разпространяването на пандемията от Covid-19 доведе промени в много аспекти на личния и обществен живот и разтърси икономиките. Всичко това рефлектира мигновено върху българската и световната икономика с различна сила в отделните отрасли в резултат, на което

всяко дружество беше засегнато пряко или косвено в определена степен. Влиянието на пандемията беше усетена косвено от Групата чрез забавяне на изпълнението на предварителните договори от страна на контрагентите в резултат, на което през 2021 г. сроковете за финализиране на сделките по два от предварителните договори за придобиване на дъщерни предприятия са удължени за срок от допълнителни 6 месеца, а другият е прекратен.

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

- На 31 януари 2019 г. Групата предоставя аванс в размер на 5 400 хил. лв. по предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Срокът по предварителния договор е до 30 ноември 2019 г., който с анекс е удължен до 31 юли 2020 г.
- На 22 март 2020 г. Групата е сключила предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Към 31 декември 2020 г. Групата е предоставила аванс в размер на 2 800 хил. лв. Предварителният договор е прекратен през 2021 г. (вижте пояснение 27).
- На 27 март 2020 г. Групата е сключила предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Към 31 декември 2020 г. Групата е предоставила аванс в размер на 5 030 хил. лв. Срокът по предварителния договор е 27 март 2021 г., който с анекс е удължен до 27 септември 2021 г.

За един от сключените предварителни договора през 2020 г. за придобиване на специализирани дружества, през 2021 г. е предоговорено удължаване на срока за приключване на сделката за срок от 6 месеца поради настъпили затруднения в резултат на влошената среда вследствие на ковид – пандемията. Друг от предварителните договори е бил прекратен поради невъзможност на контрагента да изпълни поетите ангажименти вследствие на негативните ефекти от ковид-пандемията (вижте пояснение 27).

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	37	408
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>37</b>	<b>408</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана към 31 декември 2020 г., възлиза на 5 хил. лв. (2019 г.: 6 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена в консолидирания финансов отчет на Групата.

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2020 г. регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите.

	2020	2019
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Емисия капитал	899 998	-
<b>Общо брой акции:</b>	<b>1 504 998</b>	<b>605 000</b>

На 23 март 2020 г. Алтерон АДСИЦ успешно приключва подписка за издаване на 899 998 броя акции, които представляват 59.8 % от всички издадени акции към края на отчетния период. Емисионната стойност на издадените акции е 20 лв. за акция.

Списъкът на акционерите на Алтерон АДСИЦ е представен, както следва:

	31 декември 2020		31 декември 2019	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	767 566	51.00	324 355	53.61
Фин инвест къмпани ООД	228 645	15.19	-	-
Други юридически лица	451 549	30.00	223 407	36.93
Други физически лица	57 238	3.81	57 238	9.46
	<b>1 504 998</b>	<b>100</b>	<b>605 000</b>	<b>100</b>

### 11.2. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Алтерон АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Алтерон АДСИЦ в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 18 хил. лв.

### 11.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер на Групата, е направил увеличение на капиталовата база на предприятието майка Алтерон АДСИЦ под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2020 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 84 хил. лв. (2019 г.: 82 хил. лв.). Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Алтерон АДСИЦ и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

## 12. Заеми

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	10 625	11 813
Облигационен заем	8 000	9 500
Лихви с разсрочено плащане	204	-
Сkonto	(153)	(185)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>18 676</b>	<b>21 128</b>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 334	5 247
Облигационен заем	1 500	500
Лихви	90	63
Сkonto	(51)	(55)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>4 873</b>	<b>5 755</b>



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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – референтен лихвен процент плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 3 200 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 15 април 2022 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 6-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството-майка до размера на кредита.

Текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 429 хил. лв. (2019 г.: 429 хил. лв.), а нетекущата – 357 хил. лв. (2019 г.: 571 хил. лв.). Текущата част от задължения по лихви е в размер на 14 хил. лв. (2019 г.: 3 хил. лв.), а нетекущата – 14 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – референтен лихвен процент плюс фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 1 600 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 29 март 2023 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 30-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 794 хил. лв. (2019 г.: 753 хил. лв.), а нетекущата – 1 062 хил. лв. (2019 г.: 1 277 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 13 хил. лв. (2019 г.: 12 хил. лв.), а нетекущата – 21 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR и фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 1 440 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 28 януари 2022 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 36-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 1 076 хил. лв. (2019 г.: 1 271 хил. лв.), а нетекущата – 97 хил. лв. (2019 г.: 390 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 23 хил. лв. (2019 г.: 7 хил. лв.), а нетекущата – 3 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 1 месечен EURIBOR и фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 1 008 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 27 февруари 2022 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 531 хил. лв. (2019 г.: 628 хил. лв.), а нетекущата – 90 хил. лв. (2019 г.: 235 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 11 хил. лв. (2019 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 3 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 11 август 2022 г.;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - втора по ред ипотека на инвестиционни имоти закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 63 хил.лв. (2019 г.: 600 хил. лв.). Текущата част на задълженията по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2019 г.: 2 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 септември 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 504 хил.лв.(2019 г.: 936 хил. лв.), а нетекущата – 5 956 хил.лв.(2019 г.: 5 740 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 13 хил. лв. (2019 г.: 19 хил. лв.), а нетекущата – 111 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на на предприятието майка и първи по ред особен залог на търговското предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД (дъщерно дружество).

Към 31 декември 2020 г. и 2019 г. нетекущата част на задължението по частично усвоената главницата по заема възлиза на 3 000 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви възлиза на 6 хил. лв., а нетекущата – 52 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 12 месеца;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 600 хил. лв.

Банков оборотен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и фиксирана надбавка;
- ▶ Размер на кредита – 630 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 17 април 2020 г.;
- ▶ Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 630 хил. лв, а текущата част на задължението по лихви към тази дата възлиза на 2 хил. лв. През м. декември 2020 г. кредитът е погасен.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.80% до 6.50% годишно.

През 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка (БНБ) одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие, осигуряващ възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банков кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор.

През м. март 2020 г. Групата се е възползвала от възможността за разсрочване на главници и лихви по задълженията си по всички инвестиционни банков кредити за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.).

През м. декември 2020 г. Групата се възползва от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си банковите инвестиционни кредити за срок от още 3 месеца (от м. ноември 2020 до м. януари 2021 г.) с изключение на един банков инвестиционен кредит, който е предоговорен през м. януари 2021 г. (вижте пояснение 28).

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – публична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 500 хил. лв. (2019 г.: 500 хил. лв.), а нетекущата – 8 000 хил. лв. (2019 г.: 9 500 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 7 хил. лв. (2019 г.: 14 хил. лв.).

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>1 януари 2019</b>	<b>3 558</b>	<b>16 516</b>	<b>307</b>	<b>(267)</b>	<b>20 114</b>
Парични потоци:					
Плащания	(4 426)	-	(1 271)	(52)	(5 749)
Постъпления	1 592	9 820	-	-	11 412
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 109	-	1 109
Други начисления	-	-	-	79	79
Прекласифициране	5 023	(5 023)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(82)	-	(82)
<b>1 януари 2020</b>	<b>5 747</b>	<b>21 313</b>	<b>63</b>	<b>(240)</b>	<b>26 883</b>
Парични потоци:					
Плащания	(3 617)	-	(851)	(58)	(4 526)
Постъпления	16	-	-	-	16
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 166	-	1 166
Други начисления	-	-	-	94	94
Прекласифициране	2 688	(2 688)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(84)	-	(84)
<b>31 декември 2020</b>	<b>4 834</b>	<b>18 625</b>	<b>294</b>	<b>(204)</b>	<b>23 549</b>

### 13. Търговски и други задължения

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	72	2 979
<b>Финансови пасиви</b>	<b>72</b>	<b>2 979</b>
Данъчни задължения	118	53
Други задължения	1	1
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>119</b>	<b>54</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>191</b>	<b>3 033</b>

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

### 14. Други приходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи с обезщетителен характер	1 073	915
	<b>1 073</b>	<b>915</b>

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2020 г. Групата се е споразумяла за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината, но е защитавало своите интереси, отчитайки дължимите обезщетения.

## 15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.))	(67)	(46)
Охрана	(34)	-
Разходи за независим одит	(14)	(13)
Разходи за лицензирани оценки	(13)	(3)
Регулаторни и други такси	(6)	(5)
Застраховки	(5)	-
Нотариални такси	(1)	(40)
Други	(42)	(45)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(182)</b>	<b>(152)</b>

Възнагражденията за независим финансов одит на Групата за 2020 г. възлизат на 14 хил. лв. (2019 г.: 13 хил. лв.). През 2020 г. регистрираният одитор не е бил ангажиран с извършване на допълнителни услуги. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## 16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за заплати	(32)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(5)
	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>

## 17. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(147)	(92)
Провизии за задължния	(134)	(26)
Санкции и глоби	(30)	(19)
Разходи за лихви с обезщетителен характер	(6)	-
Разходи за държавни и административни такси	-	(22)
Други	(3)	-
<b>Други разходи</b>	<b>(320)</b>	<b>(159)</b>

## 18. Финансови разходи

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 166)	(1 109)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(1 166)</b>	<b>(1 109)</b>
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(91)	(75)
Банкови такси и комисионни	(4)	(4)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 261)</b>	<b>(1 188)</b>

## 19. Доход на акция и дивиденди

### 19.1. Доход на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	2020	2019
Печалба за периода (в лв.)	318 000	7 684 000
Среднопретеглен брой акции	1 293 523	605 000
<b>Основна печалба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.25</b>	<b>12.70</b>

### 19.2. Дивиденди

До отмяната на ЗДСИЦ в сила до 16.03.2021 г., Дружеството-майка преобразува финансовия си резултат в т.ч. за 2019 г. в съответствие с изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ (отм.) и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите при спазване на чл. 247а от Търговския закон. Преобразуванията по реда на отменения закон показват, че няма положителен резултат за разпределение.

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2019 г.:

	2019 хил. лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	748
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(799)
<b>Резултат за разпределяне</b>	<b>(51)</b>

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата за 2020 г. на Дружеството-майка може да бъде представено както следва:

	2020 хил. лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	533
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(1 217)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(3 620)
<b>Резултат за разпределяне</b>	<b>(4 304)</b>

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на същия за 2020 г.

На 22 април 2020 г. Комисията за финансов надзор (КФН) е издала Наказателно постановление въз основа на Акт за установяване на административно нарушение от 16 декември 2019 г. с които се установява, че при преобразуване през 2019 г. на финансовия резултат на Дружеството-майка за 2018 г. не са спазени изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.). Регулаторният орган е установил два възможни варианта на преобразуване на финансовия резултат в зависимост от начина на третиране на една конкретна сделка. Финансовият резултат на Дружеството-майка за 2018 г. е печалба в размер на 2 303 хил. лв., която след преобразуване при спазване на изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.) би възлязла или на 1 352 хил. лв., или на 452 хил. лв., а размерът на дивидентите за разпределение би бил или 1 217 хил. лв., или 407 хил. лв. Алтерон АДСИЦ е обжалвало така издаденото наказателно постановление пред компетентния съд. Към настоящия момент, след решение на първа съдебна инстанция в полза на Дружеството-майка, наказателното постановление, издадено от КФН във връзка с неотчетено разпределение на дивиденди през 2019 г., е в процес на обжалване от страна на КФН.

## 20. Безналични сделки

През 2020 г. Групата не е осъществила инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

През 2019 г. Групата е осъществила следната инвестиционна сделка, при която не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- На 17 декември 2019 г. Групата е сключила предварителни договори за придобиване на 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис ЕАД и Инфодом ЕАД и 100% от дяловете ГЕЕ ЕООД и АВМ-2007 ЕООД за сумата от 5 175 хил. лв. Част от задължението в размер на 5 168 хил. лв. е уредено срещу прихващане на вземане на предприятието-майка, придобито по договор от 31 декември 2018 г.

Финансовите сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци са разгледани в пояснение 12.

## 21. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент наказателни постановления, издадени от КФН в т.ч. наказателното постановление във връзка с неотчетено разпределение на дивиденди през 2019 г. (виж пояснение 19.2) са в процес на обжалване, за който към 31 декември 2020 г. има начислени провизии в размер на 160 хил. лв. (2019 г.: 26 хил. лв.). Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочените спорове.

Последните данъчни проверки на Алтерон АДСИЦ са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Местни данъци и такси – до 31 декември 2018 г.
- ДДС – частична до 28 февруари 2021 г.

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

## 22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват мажоритарния акционер, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

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

### 22.1. Сделки със собственици

	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Постъпления от емитиране на акции		18 000	-
Получен аванс по предварителен договор	6.2, 23	369	2 439
Възстановен аванс по развален предварителен договор	6.2, 23	(2 808)	-
Обезщетение по прекратен предварителен договор	14, 23	800	-
Получено обезщетение по прекратен предварителен договор	14, 23	788	-
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви	11.3, 12	(84)	(82)

### 22.2. Сделки със свързани лица под общ контрол

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Такси и комисионни по сделки с краткосрочни финансови активи	1	-

### 22.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(32)	(24)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(32)</b>	<b>(24)</b>

### 23. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Текущи вземания от :</b>		
- собственици	12	-
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>12</b>	<b>-</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>12</b>	<b>-</b>

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- собственици	-	2 439
- ключов управленски персонал	7	7
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>7</b>	<b>2 446</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>7</b>	<b>2 446</b>

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 7 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 7 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

### 24. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	7	4 074	5 318
Пари и парични еквиваленти	10	37	408
		<b>4 111</b>	<b>5 726</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2020 хил. лв.</b>	<b>2019 хил. лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	23 753	27 123
Търговски задължения	13	72	2 979
		<b>23 825</b>	<b>30 102</b>

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 25.



## 25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 23. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### 25.1. Анализ на пазарния риск

##### 25.1.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

##### 25.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите на 12-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.38 % (2019 г.: +/- 0.28 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

#### 25.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	4 074	5 318
Пари и парични еквиваленти	37	408
<b>Балансова стойност</b>	<b>4 111</b>	<b>5 726</b>

Групата 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. Ръководството на предприятието майка счита, че всички гореспоменати финансови активи са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на вземанията си към 31 декември 2020 г. нетекущите търговски и други финансови вземания са концентрирани в един контрагент, което представлява концентрация на риска при търговските и други финансови вземания в размер на 99.58% (2019 г.: 81.00 %). Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до балансовата стойност на вземането, която към края на отчетния период възлиза на 4 057 хил. лв. Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 443 хил. лв. Вземането е обезпечено с право на строеж върху урегулиран поземлен имот за построяване на офис сграда с магазини, подземен гараж с паркоместа и трафопост. Ръководството на Групата е разработило инвестиционен проект за реализиране на обезпечението. Пазарната стойност на обезпечението е определена на 5 150

хил. лв. от независим оценител. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по 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.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

### 25.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и 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 Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	1 964	2 960	15 475	3 354
Търговски задължения	72	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 036</b>	<b>2 960</b>	<b>15 475</b>	<b>3 354</b>
31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	3 946	1 864	16 590	4 723
Търговски задължения	2 979	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>6 925</b>	<b>1 864</b>	<b>16 590</b>	<b>4 723</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 Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания.

## 26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Собствен капитал</b>	<b>38 333</b>	<b>19 949</b>
+Субординиран дълг	3 063	4 230
<b>Коригиран капитал</b>	<b>41 396</b>	<b>24 179</b>
<b>Общо задължения</b>	<b>24 778</b>	<b>33 261</b>
- Пари и парични еквиваленти	(37)	(408)
<b>Нетен дълг</b>	<b>24 741</b>	<b>32 853</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:0.60</b>	<b>1:1.36</b>

Промяната на съотношението през 2020 г. се дължи главно на успешно приключила през първото тримесечие процедура по увеличение на капитала на Дружеството-майка.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Предприятието майка може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

## 27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия консолидиран финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Ръководството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото

финансово състояние и резултатите от дейността на Групата, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. Ръководството на Групата ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.

- На 14 януари 2021 г. поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19, е подписан анекс по договор за банков инвестиционен кредит, с който се изменят условията за плащане на главници и лихви през периода от 15 януари 2021 г. до 15 март 2021 г. Крайният срок за погасяване на кредита е променен от 15 април 2022 г. на 15 януари 2023 г.
- На 28 януари 2021 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. На същата дата Дружеството-майка е прекласифицирало сума в размер на 2 800 хил. лв. от ред „Предплащания и други активи“ на ред „Търговски и други финансови вземания“. Срокът за възстановяване на аванса, в пълния му размер, е до 28 април 2021 г.
- На 30 януари 2021 г. е анексиран договор, свързан с придобиване на новоучредено търговско дружество, притежаващо имот в гр. Ботевград, кв. Промислена зона, за което е начислена сума в обезщетителен хатактер в размер на 5% върху договорената покупна цена.
- На 20 февруари 2021 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционен имот, находящ се в гр. Пазарджик, начислена е сума в обезщетителен хатактер в размер на 5% върху договорената покупна цена.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

## **28. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 16 април 2021 г.