

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**СЪДЪРЖАНИЕ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

**СЪДЪРЖАНИЕ**

Страница

**Доклад на независимия одитор**

**Годишен доклад за дейността** **1-6**

**Годишен финансов отчет:**

Счетоводен баланс **7**

Отчет за всеобхватния доход **8**

Отчет за промените в собствения капитал **9**

Отчет за паричните потоци **10**

Приложения към годишния финансов отчет **11-42**



КПМГ Одит ООД  
бул. „България“ № 45/А  
София 1404, България  
+359 (2) 9697 300  
bg-office@kpmg.com  
kpmg.com/bg

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционера на  
„ИМО Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД

### Мнение

Ние извършихме одит на приложения от стр. 7 до стр. 42 финансов отчет на „ИМО Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

**Обръщане на внимание – несъответствие с българския  
Търговски закон**

Ние обръщаме внимание на бележка 2.1 *База за изготвяне – Действащо предприятие* към финансовия отчет, която описва, че към 31 декември 2019 г. нетните активи на Дружеството са отрицателни в размер на 236,418 хил. лева, което представлява несъответствие с изискванията на чл. 252 от българския Търговски закон. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

**Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

**Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът  
за счетоводството**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е

резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова  
Управител

Бул. „България“ № 45/А  
София 1404, България

08 юли 2020 г.



Севдалина Димова  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от КПМГ Одит ООД.

## **ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

### **Учредяване и дейност**

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Дружеството) 14845/2007 110, ЕИК 175386257 е частно акционерно дружество, регистрирано в България. На 02.02.2010 г. собственикът на дружеството взема решение за промяна на търговското наименование от И Еф Джи Бизнес Сървисиз България ЕАД на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД. И Еф Джи Бизнес Сървисиз България ЕАД не е осъществявало дейност. Дружеството е със седалище в България София 1766, ул. Околовръстен път 260. Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

Едноличен собственик на Дружеството е Неу Пропърти Холдингс Лимитед, частно акционерно дружество, учредено и действащо съгласно законите на Кипър, вписано в регистъра на Министерството на енергетиката, промишлеността и туризма – Никозия под номер HE254249. Крайният собственик на капитала на дружеството е Юробанк Ергасиас С.А.

Основните дейности на Дружеството включват покупко-продажба, строителство и развитие на имоти с цел продажба или отдаване под наем.

Дружеството не извършва дейност в научноизследователската и развойната област.

### **Структура на основния капитал**

Акционерният капитал към 31.12.2019 г. е в размер на 457 хил. лв. и е изцяло платен. Акциите са обикновени и регистрирани, 456,719 на брой, с номинална стойност 1 лев всяка.

### **Съвет на директорите**

**Към 31 декември 2019 г. Съветът на директорите се състои от:**

Панайотис Мавридис – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор  
Александър Данчев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор  
Екатерина Атзали – Член на Съвета на директорите  
Михалис Стаму – Член на Съвета на директорите

Управляващ директор на Дружеството е Борислав Славов.

Йордан Суванджиев е освободен от длъжността Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите на 25.05.2019 г. На същата дата Александър Данчев е назначен на длъжността Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите.

Емил Пилафов е освободен от длъжността Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите на 13.08.2019 г. На същата дата Панайотис Мавридис е назначен на длъжността Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите.

Димитриос Андритсос е освободен от длъжността Член на Съвета на директорите на 15.07.2019 г.

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

Съвет на директорите (продължение)

**Обща сума на възнагражденията, получени през годината от членовете на Съвета на директорите**

През 2019 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството.

**Акции и облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани или прехвърлени от членове на Съвета на директорите през годината**

Няма акции или облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани и/или прехвърлени на членовете на Съвета на директорите през годината.

**Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството**

Членовете на Съвета на директорите не притежават специални права от придобиването на акции на Дружеството.

**Собственост на членовете на Съвета на директорите в други търговски дружества като: Съдружници с неограничена отговорност:**

Никой от членовете на Съвета на директорите не е съдружник с неограничена отговорност в друго търговско дружество.

**Съдружници/акционери, притежаващи над 25% от капитала в друго Дружество:**

Никой от членовете на Съвета на директорите не притежава над 25% от капитала на друго търговско дружество.

**Участници в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

**Емил Пилафов – заменен от Панайотис Мавридис, считано от 13.08.2019**

➤ Имо 03 ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (до 13.08.2019).

**Йордан Суванджиев – заменен от Александър Данчев, считано от 20.05.2019**

➤ Юробанк България АД, България – Член на управителния съвет.

**Александър Данчев**

➤ А-Z Синержи ООД, България – Мениджър и Собственик;

➤ И Ар Би Пропърти Сървисиз София АД, България – Член на съвета на директорите (до 08.01.2020)

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**  
**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

---

**Съвет на директорите (продължение)**

**Участници в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на борда (продължение)**

**Димитрос Андритсос**

- Eurobank Property Services S.A., Гърция – Заместник-председател на Съвета на директорите и Главен изпълнителен директор (до 01.04.2019);
- Eurobank Property Services S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите (до 01.04.2019);
- ERB Property Services d.o.o. Белград, Сърбия – Член на Надзорния съвет (до 01.04.2019);
- Propindex S.A., Гърция – Член на Съвета на директорите (дружество извън групата Eurobank).

**Екатерина Атзали**

- ERB Property Services d.o.o. Beograd, Сърбия – Член на Надзорния съвет (до 01.04.2019);
- Eurobank Property Services S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите (до 01.04.2019);
- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- IMO II Property Investments S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите.

**Михалис Стамү**

- И Ар Би Лизинг България ЕАД, България - Член на Съвета на директорите;
- Имо 03 ЕАД, България – Член на Съвета на директорите;
- Eurobank Property Services S.A., Romania - Член на Съвета на директорите (до 01.04.2019);
- 
- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- IMO – II Property Investments S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите;
- IMO Property Investments AD Белград, Сърбия - Член на Надзорния съвет.

**Панайотис Мавридис**

- И Ар Би Пропърти Сървисиз София АД, България – Член на съвета на директорите (до 08.01.2020);
- Имо 03 ЕАД, България – Член на Съвета на директорите (от 13.08.2019);
- И Ар Би Лизинг България ЕАД, България - Член на Съвета на директорите.

**Договори съгласно чл. 240б от Търговския Закон**

Дружеството няма сключени договори съгласно чл. 240б, параграф 1 от Търговския Закон.

**ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ**

**Резултати за текущия период**

Финансовият резултат преди данъчно облагане за 2019 г. е загуба в размер 24,604 хил.лв. Нетната загуба от корекция на модела на справедлива стойност на инвестиционни имоти представлява основна част от общите разходи – 49%. Разходите свързани с инвестиционни имоти са 16%, а финансовите разходи са 32% от общите разходи.

## **ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

### **Инвестиции**

Предметът на дейност на Дружеството обхваща извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане / отдаване под наем, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти (пропърти мениджмънт), строителна, монтажна и инженерингова дейност, подготовка на инвестиционни проекти, консултантски услуги, управление на проекти, оценителски услуги, комисионерски и посреднически услуги по недвижими имоти, консултиране по технически въпроси, архитектурни, развитие на недвижими имоти и инженерни проучвания.

През 2019 г. и 2018 г. Дружеството е придобило имоти чрез публични търгове и нотариални сделки. Броят на проведените търгове през 2019 г. и 2018 г. съответно е 2 и 38, а този на сключените нотариални актове е 26 и 1. Придобитите имоти включват урегулирани и нерегулирани поземлени имоти, жилищни сгради, както и индустриални и търговски имоти и хотели.

### **ОСНОВНИ ЦЕЛИ ЗА 2020 Г.**

През 2020 г. Дружеството ще продължи придобиването на имоти основно чрез участия в публични търгове. Освен придобиванията на нови активи, дейността на Дружеството ще бъде фокусирана върху продажбите на имоти и увеличаване на приходите от наем.

### **Приоритети**

Дружеството възнамерява да инвестира в имоти в страната с цел отдаване под наем на трети страни или продажба с цел реализиране на печалба.

### **УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, в това число пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството. Управлението на риска се осъществява от ръководството след одобрение на компанията - майка.

#### **Пазарен риск**

##### *Валутен риск*

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (1 EUR/BGN: 1.95583).

##### *Риск, свързан с лихвения процент*

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци са независими в значителна степен от промените в пазарния лихвен процент.

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения. Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е един месец като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент. Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транш.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година.

##### *Ценови риск*

Дружеството не е изложено на ценови риск по отношение на финансовите инструменти, тъй като не притежава капиталови ценни книжа.

## **СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

На 20.03.2020 г. бе одобрено и вписано в Главния търговски регистър, Юробанк Ергасиас С.А. да се преобразува чрез отделяне и учредяване на ново дружество – кредитна институция с наименование Юробанк С.А., като по този начин се създаде нова корпоративна група.

В резултат от тези действия:

- а) Юробанк Ергасиас С.А. става акционер на новото дружество, придобивайки всички негови акции, и
- б) по реда на универсалното правоприемство от Юробанк Ергасиас С.А. към Юробанк С.А. се прехвърлят всички активи и пасиви, посочени в баланса по преобразуването.

След приключване на преобразуването Юробанк Ергасиас С.А. преставя да бъде кредитна институция и ще продължи да притежава единствено активи и пасиви, които не са свързани с основна банкова дейност.

На 11 март 2020 г. Световната Здравна Организация обяви пандемия от коронавирус, а на 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. В отговор на потенциално сериозната заплаха, която коронавирусът представлява за общественото здраве, българските правителствени органи взеха мерки за ограничаване на огнището на зараза, включително с въвеждане на ограничения за трансграничното движение на хора, ограничителни мерки за влизане в страната за чуждестранни граждани от определени държави до по-нататъшно развитие на обстановката и "блокиране" на определени отрасли. По-специално, авиокомпаниите и железопътните линии спират международния транспорт на пътници, затворени са училища, университети, ресторанти, кина, театри и музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно с изключение на търговците на дребно на хранителни стоки, магазини за хранителни стоки и аптеките. Също така някои фирми в България са инструктирали служителите си да останат по домовете си и са ограничили или временно спрели извършването на обичайната си дейност. На 13 май 2020 г. Българското правителство отмени извънредното положение в страната. Някои от ограничителните мерки продължават своето действие съгласно Закона за здравето.

По-широките икономически въздействия на всички тези събития включват:

- нарушаване на оперирането на бизнеса и икономическата дейност в България, с каскадни въздействия върху доставките едновременно в посока нагоре – производители/вносители, така и надолу – към крайните потребители;
- значително нарушаване на дейността на предприятията в някои сектори, както в рамките на България, така и на пазари, които са със значителна зависимост от веригата на доставки от Китай и Италия, а така също и предприятия, ориентирани към износ, със значителна зависимост от чуждестранните пазари. Засегнатите сектори включват търговия и транспорт, пътувания и туризъм, развлечения, производство, строителство, търговия на дребно, застраховане, образование и финансов сектор;
- значително намаляване търсенето на стоки, които не са от първа необходимост и услуги за бита;
- увеличаване на икономическата несигурност, отразена в по-нестабилните цени на активите и валутните курсове.

Въз основа на публично достъпната информация към датата, на която тези финансови отчети са били разрешени за издаване, ръководството разглежда редица тежки, но реалистични неблагоприятни сценарии по отношение на потенциалното развитие на огнището и очакваното му въздействие върху Дружеството и икономическата среда, в която то извършва своята дейност.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

**СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

В отговор на очакваните сценарии, ръководството предприе действия, целящи ограничаването на рисковете, които включват:

- Действия насочени към служителите на Дружеството (подсигуряване на най-високи нива на дезинфекция в офисите, разместване на служителите в различни локации с цел минимизиране риска от инфекция, осигуряване на работни места с отдалечен достъп – „работа от вкъщи“);
- Действия насочени към осигуряването на непрекъсваемост на работата на доставчиците (свързване с доставчици, намиране на алтернативни решения);
- Действия насочени към клиентите

Поради факта, че ситуацията, свързана с развитието на болестта, е много динамична и реакциите на българските и останалите правителства по света се променят много бързо, някои от горните мерки, инициирани от ръководството, все още са в ход и резултатът им е несигурен на този етап. Финансовото състояние на Дружеството не се е променило значително от 31 декември 2019 г. и Ръководството счита, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (включително и подкрепа от Групата) ще бъдат адекватни за ликвидните му нужди през 2020 г. Основните ликвидни финансови активи на Дружеството към 31 декември 2019 г. са пари и парични еквиваленти в размер на 7,448 хил.лева (29 май 2020 г. – 6,221 хил.лева). Съществува риск, че при тежък, но реалистичен сценарий за продължително блокиране, плановите на ръководството биха могли да се окажат недостатъчни за смекчаване на операционните и ликвидните рискове. Въпреки това ръководството следи ситуацията много отблизо и е готово да приложи допълнителни мерки, инициативи и политики, ако е необходимо. Към този момент, ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие при изготвянето на настоящите финансови отчети.

Дейността на Дружеството зависи от подкрепата на Групата. Ръководството на Групата е изразило намерението си да продължи да предоставя финансова и друга подкрепа, за да може Дружеството да извършва своята дейност.

През 2020 г. Дружеството е удължило кредитните си линии от юни 2020 до юни 2021 година, което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

Няма други значими събития след датата на баланса, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.

**ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство Ръководството на Дружеството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна информация за състоянието на дружеството и неговите финансови резултати към края на годината. Ръководството е изготвило приложените тук финансови отчети в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се спазва законодателството, приложимо в България и че финансовите отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Панайотис Мавридис

Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите

Александър Данчев

Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите

Дата: 02.07.2020 г.



**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

| (Всички суми са в хиляди лева)                                | Прил. | 31 декември<br>2019 | 31 декември<br>2018<br>Преизчислен* | 1 януари<br>2018<br>Преизчислен<br>* |
|---------------------------------------------------------------|-------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>                                        |       |                     |                                     |                                      |
| Инвестиционни имоти                                           | 12    | 138,603             | 168,718                             | 216,541                              |
| Аванси за придобиване на инвестиционни имоти                  | 14    | 380                 | 313                                 | 545                                  |
| Материални и нематериални активи и активи с право на ползване | 13    | 547                 | 58                                  | 5                                    |
| <b>Нетекущи активи общо</b>                                   |       | <b>139,530</b>      | <b>169,089</b>                      | <b>217,091</b>                       |
| <b>Текущи активи</b>                                          |       |                     |                                     |                                      |
| Търговски и други вземания                                    | 15    | 588                 | 698                                 | 5,574                                |
| Парични средства и парични еквиваленти                        | 16    | 7,448               | 9,107                               | 12,035                               |
| <b>Текущи активи общо</b>                                     |       | <b>8,036</b>        | <b>9,805</b>                        | <b>17,609</b>                        |
| <b>Общо активи</b>                                            |       | <b>147,566</b>      | <b>178,894</b>                      | <b>234,700</b>                       |
| <b>Собствен капитал</b>                                       |       |                     |                                     |                                      |
| Основен капитал                                               | 17    | 457                 | 457                                 | 457                                  |
| Премииен резерв                                               |       | 58,468              | 58,468                              | 58,468                               |
| Натрупана загуба                                              |       | (295,343)           | (270,731)                           | (239,511)                            |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                  |       | <b>(236,418)</b>    | <b>(211,806)</b>                    | <b>(180,586)</b>                     |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                                        |       |                     |                                     |                                      |
| Задължения за пенсиониране                                    |       | 42                  | 28                                  | 14                                   |
| <b>Нетекущи пасиви общо</b>                                   |       | <b>42</b>           | <b>28</b>                           | <b>14</b>                            |
| <b>Текущи пасиви</b>                                          |       |                     |                                     |                                      |
| Заеми                                                         | 18    | 381,430             | 389,303                             | 413,799                              |
| Задължения за лизинг                                          | 19    | 459                 | -                                   | -                                    |
| Задължения за правни провизии                                 | 19    | 217                 | -                                   | -                                    |
| Други задължения                                              | 19    | 1,836               | 1,369                               | 1,473                                |
| <b>Текущи пасиви общо</b>                                     |       | <b>383,942</b>      | <b>390,672</b>                      | <b>415,272</b>                       |
| <b>Общо пасиви</b>                                            |       | <b>383,984</b>      | <b>390,700</b>                      | <b>415,286</b>                       |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>                         |       | <b>147,566</b>      | <b>178,894</b>                      | <b>234,700</b>                       |

\* Сравнителната информация е преизчислена поради промяна в счетоводната политика на инвестиционните имоти (прил. 2.3.1).

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 02.07. 2020 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис  
 Изпълнителен директор и Председател на  
 Съвета на Директорите

Йорданка Карапетрова  
 Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев  
 Изпълнителен директор и Член на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад:

Добринка Калоянова  
 Управител

Севдалина Димова  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложенията на страница 11 до 42 представляват неразделна част от финансовия отчет.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Към 31 декември

(Всички суми са в хиляди лева)

|                                                                         | Прил. | 2019 г.         | 2018 г.<br>Преизчислен* |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------------|
| Приходи от сделки с инвестиционни имоти, нетно                          | 5     | 612             | 348                     |
| Приходи от посреднически услуги                                         | 6     | 58              | -                       |
| Разходи, свързани с инвестиционни имоти                                 | 8     | (3,882)         | (4,135)                 |
| Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 7     | (11,961)        | (17,197)                |
| Обезценки, свързани с договори за наем                                  | 15    | (327)           | (1,313)                 |
| Административни разходи                                                 | 9     | (1,251)         | (792)                   |
| <b>Оперативна загуба</b>                                                |       | <b>(16,751)</b> | <b>(23,089)</b>         |
| Финансови разходи                                                       | 10    | (7,853)         | (8,117)                 |
| <b>Загуба преди данъци</b>                                              |       | <b>(24,604)</b> | <b>(31,206)</b>         |
| Разход за данъци                                                        | 11    | -               | -                       |
| <b>Загуба за годината</b>                                               |       | <b>(24,604)</b> | <b>(31,206)</b>         |
| Актьорска загуба                                                        |       | (8)             | (14)                    |
| <b>Друг всеобхватен доход</b>                                           |       | <b>(8)</b>      | <b>(14)</b>             |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                               |       | <b>(24,612)</b> | <b>(31,220)</b>         |

\* Сравнителната информация е преизчислена поради промяна в счетоводната политика на инвестиционните имоти (прил. 2.3.1).

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 02.07. 2020 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис  
 Изпълнителен директор и  
 Председател на Съвета на  
 Директорите

Йорданка Каралетрова  
 Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев  
 Изпълнителен директор и Член на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад.  
 КПМГ Одит ООД

Добрина Калоянова  
 Управител

Севдалина Димова  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

(Всички суми са в хиляди лева)

|                                                                   | Основен капитал | Премиен резерв | Натрупана загуба | Общо             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Към 1 януари 2018 г. публикувано</b>                           | 457             | 58,468         | (239,239)        | (180,314)        |
| Преизчисление поради промяна в счетоводната политика (прил.2.3.1) | -               | -              | (272)            | (272)            |
| <b>Към 1 януари 2018 г. преизчислено</b>                          | <b>457</b>      | <b>58,468</b>  | <b>(239,511)</b> | <b>(180,586)</b> |
| Загуба за годината                                                | -               | -              | (31,206)         | (31,206)         |
| Друг всеобхватен доход                                            | -               | -              | -                | -                |
| Актюерска загуба                                                  | -               | -              | (14)             | (14)             |
| Общо всеобхватен доход                                            | -               | -              | (31,220)         | (31,220)         |
| <b>Към 31 декември 2018 г. преизчислено</b>                       | <b>457</b>      | <b>58,468</b>  | <b>(270,731)</b> | <b>(211,806)</b> |
| <b>Към 1 януари 2019 г. преизчислено</b>                          | <b>457</b>      | <b>58,468</b>  | <b>(270,731)</b> | <b>(211,806)</b> |
| Загуба за годината                                                | -               | -              | (24,604)         | (24,604)         |
| Друг всеобхватен доход                                            | -               | -              | -                | -                |
| Актюерска загуба                                                  | -               | -              | (8)              | (8)              |
| Общо всеобхватен доход                                            | -               | -              | (24,612)         | (24,612)         |
| <b>Към 31 декември 2019 г.</b>                                    | <b>457</b>      | <b>58,468</b>  | <b>(295,343)</b> | <b>(236,418)</b> |

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 02.07.2020 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис  
 Изпълнителен директор и  
 Председател на Съвета на  
 Директорите



Йорданка Карапетрова  
 Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев  
 Изпълнителен директор и Член на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад:  
 КПМГ Одит ООД



Добринка Калоянова  
 Управител

Севдалина Димова  
 Регистриран одитор, отговорен за  
 одита

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**За годината, завършваща на 31 декември**

*(Всички суми са в хиляди лева)*

|                                                              | Прил.     | 2019 г.         | 2018 г.         |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                    |           |                 |                 |
| Постъпления от клиенти                                       |           | 3,362           | 10,349          |
| Плащания за административни разходи                          |           | (65)            | (700)           |
| Плащания за заплати и социални осигуровки                    |           | (779)           | (568)           |
| Внесен ДДС                                                   |           | (1,810)         | (3,561)         |
| Плащания свързани с инвестиционните имоти                    |           | (5,110)         | (5,586)         |
| <i>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</i>  |           | <b>(4,402)</b>  | <b>(66)</b>     |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                 |           |                 |                 |
| Покупка и аванси за придобиване на инвестиционни имоти       |           | (4,644)         | (5,355)         |
| Продажба на инвестиционни имоти                              |           | 23,230          | 35,109          |
| Покупка на оборудване                                        |           | (49)            | (3)             |
| <i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>         |           | <b>18,537</b>   | <b>29,751</b>   |
| <b>Финансова дейност</b>                                     |           |                 |                 |
| Други финансови разходи                                      |           | (34)            | (22)            |
| Получени лихви                                               |           | 57              | -               |
| Плащания по лизингови задължения                             |           | (78)            | -               |
| Изплатени лихви                                              |           | (7,916)         | (8,143)         |
| Изплащане на привлечени средства                             |           | (7,823)         | (24,448)        |
| <i>Нетни парични потоци изробзвани във финансова дейност</i> |           | <b>(15,794)</b> | <b>(32,613)</b> |
| Намаление на парични средства за периода                     |           | (1,659)         | (2,928)         |
| <b>Парични средства и еквиваленти към 1 януари</b>           |           | <b>9,107</b>    | <b>12,035</b>   |
| <b>Парични средства и еквиваленти към 31 декември</b>        | <b>15</b> | <b>7,448</b>    | <b>9,107</b>    |

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 02.07.2020 г. и подписан от:

Панайотис Мавридис  
 Изпълнителен директор и Член на  
 Съвета на Директорите

Йорданка Карапетрова  
 Финансов Мениджър, съставител

Александър Данчев  
 Изпълнителен директор и Председател на Съвета на Директорите

Заверил съгласно одиторски доклад:  
 КПМГ Одит ООД

Добринка Калоянова

Управител

Светлана Димова  
 Регистриран одитор, отговорен за  
 одита

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

## **1. Обща информация**

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД („Дружеството“) 14845/2007 110, ЕИК 175386257 е частно дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България.

Собственик на Дружеството е Неу Пропърти Холдингс Лимитед. Неу Пропърти Холдингс Лимитед е частно акционерно дружество, учредено и действащо съгласно законите на Кипър, регистрирано в Министерството на Търговията, Индустрията и Туризма – Отдел по регистрация на компании, Никозия, под номер HE254249.

Крайно контролиращо лице и собственик на капитал на дружеството е Юробанк Ергасиас S.A. (виж още приложение 21). Едноличният собственик на капитала е Neu Property Holdings Ltd.

Основната дейност на Дружеството е закупуване на недвижими имоти с цел отдаване под наем или увеличаване стойността на капитала.

## **2. Значими счетоводни политики**

Основните счетоводни принципи, залегнали при изготвянето на финансовите отчети са представени както следва:

### **2.1 База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

### **Използване на оценки и допускания**

Изготвянето на самостоятелните финансови отчети в съответствие с МСФО изисква използването на оценки и допускания, които оказват влияние върху отчетните стойности на активите и пасивите и оповестяванията на условни пасиви към датата на финансовите отчети и отчетните стойности за приходи и разходи през отчетния период. Въпреки че тези оценки са базирани на най-доброто знание за текущи събития и действия на управителите на дружеството, действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

### **Принцип на действащото предприятие**

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Дружеството финансира дейността си чрез револвиращ краткосрочен заем от Eurobank Private Bank Luxembourg и капиталовата си база. Към 31 декември 2019 г., Дружеството има отрицателен собствен капитал, текущите пасиви надвишават текущите активи с 375,906 хиляди лева и разчита на бъдеща подкрепа и финансиране от страна на Групата, за да продължи съществуването си на база принципа на действащо предприятие. Групата е потвърдила намерението си да подкрепи Дружеството в следващите, (но не само), 12 месеца от датата на финансовите отчети. Съществуващата кредитна линия е удължена до 30.06.2021 г.

Към 31.12.20019 ИМО Пропърти Инвестмънтс София ЕАД има отрицателен собствен капитал в размер на 236,418 хиляди лева (2018: отрицателен собствен капитал в размер на 211,806 хиляди лева) и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от българския Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава чистата стойност на имуществото.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)**

Прилагането на принципа на действащо предприятие като основа за изготвяне на финансовите отчети към датата на одобрение за публикуване беше преоценено от Ръководството, което взе предвид цялата налична информация към тази дата, включително потенциалното въздействие на Covid-19, както е посочено в бележка 24 „Събития след датата на баланса“. Ръководството стигна до заключението, че обхватът от възможни резултати, разгледани при вземането на това решение, не поражда съществени несигурности свързани със събития или условия, които могат да доведат до значително съмнение в способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие.

На базата на горното, финансовите отчети на Дружеството са изготвени на принципа на действащото предприятие.

#### **2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения**

Следните изменения на стандарти и нови разяснения, публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС), се прилагат от 1 януари 2019 г.:

##### **МСФО 9, Изменение – Характеристики за предплащане с отрицателна компенсация**

Изменението променя изискванията на МСФО 9, за да позволи оценяването на финансов актив по амортизируема стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, в зависимост от бизнес модела, дори в случаите на опции за предплащане, които биха могли да доведат до получаване на обезщетение от страна на страната, която е инициирала предсрочното прекратяване от другата страна (отрицателна компенсация). Следователно оценката на тези финансови активи ще бъде независима от събитието или обстоятелството, което е причинило предсрочното прекратяване на договора и независимо от това коя страна плаща или получава разумно обезщетение за предсрочното прекратяване. Прилагането на МСФО 9 преди изменението, вероятно би довело до оценката на тези финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Измененията също така потвърждават модификацията на финансовите пасиви съгласно МСФО 9. В частност, когато финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, се модифицира, без това да води до отписване, печалба или загуба, изчислена като разлика между първоначалните договорни парични потоци и променените парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент, следва да се признават в печалба или загуба.

Приемането на изменението не се очаква да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

##### **КРМСФО 23, Несигурност при третирането на данъци върху дохода**

Това разяснение дава насоки по прилагането на изискванията за признаване и оценяване в МСС 12 Данъци върху дохода, когато има несигурност по отношение на третирането на данъка върху дохода. При такива обстоятелства признаването и оценката на текущ или отсрочен данъчен актив или пасив съгласно МСС 12 се основава на облагаема печалба (данъчна загуба), данъчни основи, неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити и данъчни ставки, определени при прилагане на КРМСФО 23.

Според тълкуването всяко несигурно данъчно третиране се разглежда отделно или заедно като група, в зависимост от това кой подход по-добре прогнозира разрешаването на несигурността. Предприятието следва да приеме, че даден данъчен орган с право да разгледа данъчното третиране ще ги разгледа и ще да имат пълна информация за цялата съответна информация.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)**

Също така ако предприятието преценява, че е вероятно данъчната администрация да приеме несигурно данъчно третиране, тя трябва да определи отчитането на данъка върху дохода в съответствие с това данъчно третиране. Ако се стигне до заключението, че не е вероятно това третиране да бъде прието, ефектът от несигурността при отчитане на данъците върху дохода следва да бъде отразен в периода, в който е направено това определяне, като се използва методът, който най-добре прогнозира решаването на несигурността т.е. най-вероятната сума или метода на очакваната стойност.

Решенията и оценките, направени за признаването и оценяването на ефекта от несигурното данъчно третиране, следва да бъдат преоценени, когато се променят обстоятелствата или възникне нова информация, която засяга тези решения (например действия на данъчната администрация,

доказателство, че е заело определена позиция във връзка с подобна позиция или изтичането на нейното право да разглежда конкретно данъчно третиране).

Приемането на тълкуването не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

### **МСФО 16, Лизинг**

МСФО 16, който заменя МСС 17 „Лизинг” и свързаните с него тълкувания, въвежда единен балансов счетоводен модел на лизинг за лизингополучателите, при който се елиминира класификацията от гледна точка на лизингополучателя на лизинговите договори за като оперативен или финансов лизинг и всички лизингови договори се третират по начин, подобен на финансовия лизинг съгласно МСС 17.

Дефиницията за лизинг съгласно МСФО 16 се отнася главно до понятието за контрол. Новият стандарт въвежда разграничение между лизинговите договори и договорите за услуги въз основа на това дали използването на идентифициран актив се контролира от клиента. Счита се, че съществува контрол, ако клиентът има:

- Правото да получава почти всички икономически ползи от използването на идентифициран актив; и
- Правото да насочва използването на този актив.

МСФО 16 предвижда признаването на „право на ползване на актива“ и „лизингово задължение“ в началото на срока на лизинга, в случай че има договор или част от договор, който предава на лизингополучателя правото да използва актив за определен период от време срещу възнаграждение.

Правото на ползване на актива първоначално се оценява по цена на придобиване, състояща се от сумата на лизинговото задължение, плюс всички лизингови плащания към лизингодателя на или преди датата на започване, намалени с всички получени лизингови стимули, първоначалната оценка на разходите за възстановяване и всякакви първоначални преки разходи, направени от лизингополучателя и впоследствие по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и обезценка. Лизинговото задължение първоначално се признава в размер, равен на настоящата стойност на лизинговите плащания за срока на лизинга, които все още не са платени.

Съответно, характерният линеен разход за оперативния лизинг по МСС 17, се заменя от разходи за амортизация за „правото на използване на актива“ и разходите за лихви по „лизинговите задължения“. Признаването на активи и пасиви от лизингополучателите, както е описано по-горе, не се изисква за някои краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност. Освен това, счетоводното третиране на лизингодателите не се влияе съществено от изискванията на МСФО 16.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)**

#### ***Преход към МСФО 16***

Датата на първоначално прилагане на МСФО 16 за Дружеството е 1 януари 2019 г. Дружеството е избрало модифицираното ретроспективно прилагане на МСФО 16 и следователно сравнителната информация няма да бъде преизчислявана.

Дружеството се е възползвала от практическата целесъобразност при прехода към МСФО 16 да не оценява отново дали даден договор е или съдържа лизинг. Съответно, съществуващите договори, класифицирани преди като договори за услуги, няма да бъдат класифицирани като лизинг съгласно МСФО 16, докато определението, дефинирано в МСФО 16 започне да се прилага за всички договори за наем, сключени или променени на или след 1 януари 2019.

В съответствие с МСФО 16, към датата на започване на лизинговия договор, Дружеството като лизингополучател признава активите, за които има право на ползване и лизинговите задължения в отчета за финансовото състояние, първоначално оценени по настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания.

Дружеството е приложила този принцип на първоначално измерване за всички лизингови договори, с изключение на тези със срок на лизинг от 12 месеца или по-малко, като се възползва от изключенията за краткосрочните лизингови договори и лизингови договори на активи с ниска стойност (по-малка от 10,000 лева).

При прилагането на модифицирания ретроспективен подход за преход, Дружеството използва следните основни оценки и преценки:

- При определяне срока на лизингов договор, където Дружеството е лизингополучателят, включително тези лизингови договори с неопределен срок на живот, бяха взети предвид и оценени всички съответстващи факти и обстоятелства, като бъдещи жилищни нужди и очаквано използване на имота. Освен това бяха разгледани опциите за удължаване или прекратяване на лизингов договор, за които е налице сигурност в разумни граници за упражняването им. Тези оценки ще се преразглеждат редовно през срока на лизинга.
- Дисконтовият процент, използван за определяне на лизинговите задължения, се преизчислява редовно, като се използва актуална входяща информация.
- Приложимите данъци, данък върху добавената стойност и митнически такси бяха изключени от обхвата на изчисленията по МСФО 16.

Дружеството изпълни изискванията на МСФО 16 на 1 януари 2019 г. Въздействието на прехода към новия стандарт е разгледано по-долу.

На 1 януари 2019 г. Дружеството призна активи с право на ползване в размер на 526 хиляди лева и задължения за лизинг в еквивалентна сума, възникнали по договори за лизинг на имоти и превозни средства, без това да влияе върху собствения капитал.

По отношение на последващата оценка, Дружеството, като лизингополучател, прилага модела на разходите за измерване на актив с право на ползване. Съответно активът с право на ползване се оценява по отчетна стойност, намалена с натрупана амортизация и натрупани загуби от обезценка, определени в съответствие с МСС 36, и се коригира при преоценка на лизинговото задължение.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

**2. Значими счетоводни политики (продължение)**

**2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)**

От друга страна, разходите за лихви се признават по лизинговите задължения, докато балансовата им стойност се намалява, за да отрази направените лизингови плащания. В случай на уточнени преоценки или изменения на лизинга, балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, за да отрази преразгледаните лизингови плащания. За периода, приключил на 31 декември 2019 г., разходите за амортизация за активи с право на ползване са били 72 хил. лв., а разходите за лихви, признати по лизингови задължения, са 10 хил. лв.

Следващата таблица представя равнението между ангажиментите по оперативен лизинг, както е оповестено съгласно МСС 17 във финансовите отчети за годината, приключила на 31 декември 2018 г., и задълженията за лизинг, признати съгласно МСФО 16 на 1 януари 2019 г.:

|                                                                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Неотменяеми наеми за оперативен лизинг, дължими съгласно МСС 17</b>                                           | <b>31</b>  |
| Бъдещи договорни лизингови плащания (над неотменяемия срок на лизинга)                                           | 654        |
| <b>Общи бъдещи договорни оперативни лизингови плащания</b>                                                       | <b>685</b> |
| Изключения при признаване на краткосрочни договори и лизингови договори с ниска стойност                         | -          |
| Изключване на митнически такси и ДДС                                                                             | (115)      |
| <b>Недисконтирани задължения за лизинг към 31 декември 2018 г.</b>                                               | <b>570</b> |
| Ефект на дисконтиране на лизинговото задължение, като се използва приложимия лихвен процент към 1 януари 2019 г. | (44)       |
| <b>Общи задължения за лизинг, признати към 1 януари 2019 г. съгласно МСФО 16</b>                                 | <b>526</b> |

Няма ефект от приемането на МСФО 16 за лизингови договори, в които Дружеството е лизингодател.

**МСС 28, Изменение - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия**

Изменението пояснява, че МСФО 9 „Финансови инструменти“, включително неговите изисквания за обезценка, се прилага за дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които са част от нетната инвестиция на предприятието в асоциираното или съвместното предприятие, но не се отчитат по метода на собствения капитал.

Съгласно изменението, предприятието не следва да взема предвид каквито и да било корекции на балансовата стойност на дългосрочните лихви (нетна инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие), произтичащи от прилагането на МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ при прилагането МСФО 9.

Приемането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

**МСС 19, Изменение - Изменение на плана, съкращаване или уреждане**

Изменението пояснява, че когато се налага промяна на план с дефинирани доходи, т.е. ако е налице изменение, съкращаване или уреждане и се изисква повторно оценяване на нетния пасив или актив, актуализираните актюерски допускания от повторната оценка следва да се използват за определяне на текущите разходи за услугата и нетната лихва за остатъка от отчетния период след промяната на плана. Освен това, изменението включва пояснения относно ефекта от изменението на плана, съкращаването или уреждането на изискванията по отношение на тавана на активите.

Приемането на изменението не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)**

#### **Годишни подобрения на МСФО цикъл 2015-2017 г.**

Подобренията въвеждат ключови промени в няколко стандарта, както е посочено по-долу:

Измененията на МСФО 3 „Бизнес комбинации“ и МСФО 11 „Съвместни предприятия“ изясняват как предприятието отчита увеличението на участието си в съвместна операция, която отговаря на определението за бизнес. По-конкретно, когато предприятието придобие контрол върху бизнес, който е съвместно предприятие, тогава сделката представлява бизнес комбинация, постигната на етапи и придобиващата страна преизчислява целия предишен дял в активите и пасивите на съвместната дейност по справедлива стойност. Обратно, ако дадена страна получи съвместен контрол върху бизнес, който е съвместно предприятие, тогава притежаваното преди това участие не се преизчислява.

Подобрението на МСС 12 „Данъци върху дохода“ пояснява, че всички данъчни последици от дивиденди, свързани с данъка върху доходите, включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал, следва да бъдат признати в печалбата или загубата, друг

всеобхватен доход или собствен капитал, в зависимост от това, къде са признати първоначалната транзакция или събитието, които са генерирали печалба, която може да се разпредели като дивидент.

Изменението на МСС 23 „Разходи по заеми“ пояснява, че всяко заемане на средства първоначално извършено за разработване на отговарящ на условията актив трябва да се третира като част от средствата, които предприятието е взело назаем като цяло, когато всички дейности, необходими за подготовката на актива за използване по предназначение или продажбата му, са изпълнени.

Приемането на измененията не се очаква да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

#### **Нови стандарти, изменения на стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Дружеството**

Следните нови стандарти, промени в стандартите и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, не са задължителни за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2019 г. и не са били приложени при изготвянето на този самостоятелен/консолидиран финансов отчет. Дружеството планира да приложи тези промени, когато те влязат в сила.

**Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК**

#### **(а) Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки**

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г. и изискването е да бъдат приложени проспективно. Допустимо е и по-ранно прилагане. Измененията разясняват и уеднаквяват определението за „съществен“ и дават насоки с цел подобряване на последователността при прилагането на концепцията, когато същата се използва в МСФО.

Дружеството не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

#### **(б) Изменения в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване**

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.1.1 Изменения на стандарти и нови разяснения (продължение)**

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г., като са задължителни и се прилагат по отношение на всички хеджиращи взаимоотношения, които са директно повлияни от несигурността, свързана с реформата на междубанковия лихвен процент.

Измененията предвиждат временно освобождаване от прилагане на специфичните изисквания по отношение на хеджиране към хеджиращите взаимоотношения и като резултат водят до това, реформата на междубанковия лихвен процент като цяло да не доведе до преустановяване на отчитането на хеджиране. Основните облекчения, предвидени в измененията са свързани с:

- изискване за „много вероятно“
- компоненти на риска
- проспективни оценки
- ретроспективен тест за ефективност (за МСС 39)
- рециклиране на резерва от хедж на паричните потоци.

Дружеството не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

#### **(в) Промени в референциите към Концептуалната рамка в МСФО**

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г.

#### **(г) Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации**

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г.

#### ***Стандарти и разяснения, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК***

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

#### **(а) МСФО 17 Застрахователни договори**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява и по-ранното му прилагане. Дружеството очаква, че стандарта няма да има съществен ефект върху представянето във финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначално прилагане, тъй като Дружеството не издава застрахователни или презастрахователни договори, не държи презастрахователни договори и не издава инвестиционни договори с допълнителни негарантирани доходи.

#### **(б) Други изменения**

Следните изменения и подобрения на стандарти не се очаква да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

- Промени в МСФО 10 и МСС 28 Продажба на активи или вноски под формата на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие
- Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.2 Основни счетоводни политики**

#### **2.2.1 Валутни операции**

*(а) Функционална валута и валута на представяне*

Функционалната валута и валутата на представяне е „български лев“ (лв.) Финансовите отчети са изготвени в лева. Финансовите отчети са изготвени в хиляди лева.

*(б) Сделки и салда*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

#### **2.2.2 Инвестиционни имоти**

През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството избира промени своята счетоводна политика по отношение на оценяването на инвестиционните имоти от модела на разходите към модела на справедливата стойност, съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

Имотите, които се държат с цел доходност от наем и/или увеличение на капитала, които не се използват от Дружеството, се класифицират като инвестиционни имоти. Първоначално инвестиционният имот се отчита по цена на придобиване, включително разходите по придобиването му.

Съгласно модела на справедливата стойност на МСС 40 "Инвестиционни имоти" след първоначалното признаване инвестиционният имот се отчита по справедлива стойност, определена от независими сертифицирани оценители, като всяка промяна в тази стойност се признава в отчета за всеобхватния доход.

Последващите разходи се капитализират към стойността на инвестиционния имот, само ако се очакват бъдещи икономически ползи от актива за Дружеството и ако разходите могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонти и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовата година, когато са възникнали.

Инвестиционният имот се отписва, при продажба или когато трайно се изтегля от употреба и не се очакват бъдещи икономически ползи от неговото освобождаване. Всяка възникнала печалба или загуба (изчислена като разликата между нетните постъпления от освобождаване то и балансовата сума на актива) се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако инвестиционният имот започне да се използва от Дружеството, той се прекласифицира като имоти, машини и съоръжения и справедливата му стойност към датата на неговото прекласифициране става неговата предполагаема стойност. Ако имот използван от Дружеството стане инвестиционен имот, тъй като използването му се е променило, всяко произтичащо намаление между балансовата стойност и справедливата стойност на тази позиция към датата на прехвърлянето се признава в печалбата или загубата, докато всяко произтичащо увеличение, до степента в която увеличението възстановява предишната загуба от обезценка на този имот, се признава в печалбата или загубата, а останалата част от увеличението се признава в друг всеобхватен доход и увеличава съответния резерв в собствения капитал.

Прекласификации между собствени и инвестиционни имоти могат да възникнат, когато има промяна в използването на такива имоти.

Допълнителна информация относно справедливата оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е включена в прил.12.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.2.3 Материални активи**

Материалните активи се отчитат по цена на придобиване без натрупаната амортизация и провизията за обезценка, когато се изисква.

Последващите разходи се включват в балансовата стойност на актива или се признават като отделен актив само, ако е вероятно да има бъдещи икономически ползи за Дружеството и когато разходите за имота могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонт и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовия период, когато са възникнали.

Амортизацията на материалните активи се изчислява по линейния метод, съгласно който се разпределя остатъчната стойност на активите за периода на оставащия полезен живот, както следва:

- Компютри – 5 години
- Офис оборудване – между 3 и 6,67 години
- Автомобили – 5 години.

Отчетната стойност на активите се обезценява до нейната възстановима стойност, ако отчетната стойност е по-голяма от изчислената възстановима стойност. Остатъчните стойности и полезният живот на активите се преразглеждат и се променят, ако се налага, към всяка дата на баланса.

Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се включват като печалба или загуба.

### **2.2.4 Нематериални активи**

Разходите, които са пряко свързани с разграничими непарични активи без веществена форма, които са контролирани от Дружеството и които вероятно ще генерират икономически ползи, надвишаващи разходите за период над една година, се признават като нематериални активи. Разходите, които увеличават или разширяват продуктивността на нематериални активи над първоначалните им спецификации, се признават като капиталово подобрение и се добавят към първоначалните разходи на актива. Разходите, свързани с поддържането на нематериални активи, се признават като разход при възникването им.

Нематериалните активи включват софтуер, в това число софтуерни лицензи, и се амортизират по линейния метод през полезния им живот от 5 години.

Нематериалните активи се преглеждат по класове нематериални активи за обезценка, когато събития или промени в обстоятелствата показват, че балансовата стойност може да не е възстановима. Балансовата стойност на нематериален актив се намалява до неговата възстановима стойност, ако балансовата стойност на актива е по-голяма от очакваната възстановима стойност.

### **2.2.5 Финансови инструменти**

Към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. финансовите инструменти на Дружеството са пари в брой в банкова сметка, търговски и други вземания, получени заеми и други пасиви.

#### **(i) Финансови активи**

##### *Признаване и първоначално оценяване*

Търговските и други вземания се признават първоначално при тяхното възникване. Всички останали финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.2.5 Финансови инструменти (продължение)**

Паричните средства и парични еквиваленти се отчитат по амортизируема стойност. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко с изключение на блокирани средства.

Финансов актив (освен ако е търговско вземане без значителен финансов компонент) или финансов пасив се оценява първоначално по справедлива стойност плус разходите по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговско вземане без значителен финансов компонент се оценява първоначално по цена на сделката.

#### *Класификация и оценяване*

Финансовите активи в Дружеството се класифицират като се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се намалява със загубите от обезценка, които се признават в печалбата или загубата. Всеки приход или разход при отписване се признава в печалбата или загубата.

#### *Отписване*

Дружеството отписва финансов актив, когато изтече срокът на договорните права върху паричните потоци от финансовия актив или когато прехвърли правата за получаване на договорните парични потоци по сделка, в която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовите активи се прехвърлят, или когато Дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не запазва контрол върху финансовите активи.

#### *Обезценка*

Обезщетенията за загуби за търговски и други вземания се оценяват по стойност, равна на Очакваните кредитни загуби за жизнения цикъл.

Когато определя дали кредитният риск на финансовите активи се е повишил значително от първоначалното признаване и при оценяване на Очакваните кредитни загуби, Дружеството взема предвид разумна и обоснована информация, която е приложима и достъпна без ненужни разходи или усилия. Това включва както количествена и качествена информация и анализ, базиран на историческия опит на Дружеството, така и информирана кредитна оценка, включително информация за бъдеще.

Дружеството приема, че кредитният риск, свързан с даден финансов актив, се е повишил значително, ако е просрочен с повече от 30 дни.

Дружеството счита, че по даден финансов актив е налице неизпълнение, когато:

- кредитополучателят няма вероятност да изплати своите кредитни задължения на Дружеството изцяло, без Дружеството да прибегне към действия като реализиране на обезпечение (ако има такова); или
- финансовият актив е просрочен за повече от 90 дни.

#### *Прекласификация*

Дружеството прекласифицира даден финансов актив, само когато промени своя бизнес модел за управление на финансовите активи. По принцип, промяна в бизнес модела се очаква рядко и настъпва когато Дружеството започне или прекрати изпълнението на дейност, която е значима за неговата работа. Прекласификацията се прилага с бъдеща дата от датата на прекласификация, ето защо признатите преди това печалби, загуби (включително загуби от обезценка) не се преизчисляват.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.2.5 Финансови инструменти (продължение)**

#### **(ii) Финансови пасиви**

Финансовите пасиви се класифицират като оценени по амортизирана стойност или по справедлива стойност през печалбата или загубата. Даден финансов пасив се класифицира по справедлива стойност през печалбата или загубата, ако е класифициран като държан за търгуване или ако е определен като такъв при първоначално признаване. Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата се оценяват по справедлива стойност, а нетните приходи и разходи, включително всякакви лихвени разходи, се признават през печалбата или загубата. Други финансови пасиви се оценяват в последствие по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Лихвените разходи и положителните и отрицателните разлики от промени във валутните курсове с признават в печалбата или загубата. Всеки приход или разход при отписване също се признава в печалбата или загубата.

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в печалба или загуба през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва, освен ако не се капитализират, съгласно МСС 23.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

#### **(iii) Насрещно прихващане на финансовите инструменти**

Финансовите активи и финансовите пасиви се нетират, а нетната стойност се представя в отчета за финансовото състояние, само и единствено когато Дружеството понастоящем има законно приложимо право да нетира сумите и възнамерява или да ги изплати на нетна база или едновременно да реализира актива и изплати пасива.

### **2.2.6 Лизинг**

#### **Политика приложима след 1 януари 2019 г.**

Дружеството преценява дали един договор е лизинг или съдържа лизинг в неговото начало. Договорът е лизинг или съдържа лизинг, ако предоставя право на контрол върху използването на идентифициран актив за определен период от време в замяна на възнаграждение. За да прецени дали даден договор предоставя правото на контрол върху използването на идентифициран актив, Дружеството използва определението за актив в МСС 16. Тази политика се прилага към договорите сключени на или след 01 януари 2019 г.

#### **(i) Дружеството като лизингополучател**

При започване или при изменение на договор, който съдържа лизингов компонент, Дружеството разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на неговите относителни самостоятелни цени. За лизинговите договори за имоти обаче Дружеството е избрало да не разделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизингови компоненти като един лизингов компонент. Когато Дружеството стане лизингополучател в договор за лизинг, признава в началото на срока на лизинга, задължение за лизинг и съответно актив с право на ползване (RoU), когато придобие контрол върху физическото използване на актива. Задълженията за лизинг се оценяват въз основа на настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания през срока на лизинга, дисконтирани с помощта на вътрешно дефиниран лихвен процент.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.2.6 Лизинг (продължение)**

Първоначално активът с право на ползване (RoU) се оценява по себестойност, която включва отчетена сума, равна на първоначалната сума на лизинговия пасив, коригирана за лизинговите плащания, извършени на началната дата или преди нея, плюс първоначалните преки разходи и оценка на разходите за демонтажа и отстраняването на базовия актив или за възстановяване на базовия актив или на мястото, на което се намира, минус получените стимули за лизинг. Впоследствие активът с право на ползване (RoU) се амортизира по линейния метод за по-краткия срок на лизинговия актив или полезния живот на базовия актив, като амортизацията се представя в оперативните разходи. Освен това активът с право на ползване периодично се намалява чрез загуби от обезценка, ако има такива, и се коригира с някои преоценки на пасива по лизинга.

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва. Прави се преоценка, когато има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна на индекс или ставка, ако има промяна в оценката на дружеството на сумата, която се очаква да бъде дължима по гаранция с остатъчна стойност, ако компанията промени своята оценка дали ще упражнява покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако има ревизирано по същество лизингово плащане.

Когато по този начин се преоцени пасива по лизинга, се прави съответна корекция в балансовата сума на актива с право на ползване или се записва в печалбата или загубата, ако балансовата сума на актива с право на ползване е намалена до нула.

#### *Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност*

Дружеството е избрало да не признава активи с право на ползване и лизингови задължения за лизинг на активи с ниска стойност и краткосрочни лизингови договори, включително ИТ оборудване. Дружеството признава лизинговите плащания, свързани с тези лизингови договори, като разход по линейна база за срока на лизинговия договор.

#### **(ii) Дружеството като лизингодател**

Към началната дата на лизинговия договор, Дружеството, действайки като лизингодател, класифицира всеки от своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг на базата на определени критерии. За да класифицира всеки лизинг, Дружеството прави цялостна оценка дали лизингът прехвърля по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху базовия актив. Ако случаят е такъв, тогава лизингът е финансов лизинг; ако не, тогава е оперативен лизинг. Като част от тази оценка Дружеството разглежда определени показатели, като например дали лизингът е за по-голямата част от икономическия живот на актива.

#### *Финансов лизинг*

Към началната дата на договора за лизинг Дружеството отписва балансовата стойност на базовите активи, държани по финансов лизинг, признава вземане в размер, равен на нетната инвестиция в лизинга и признава в в отчета за доходите всяка печалба или загуба от отписването на актив и признаването на нетната инвестиция. Нетната инвестиция в лизинга се изчислява като настоящата стойност на бъдещите лизингови плащания по същия начин, както за лизингополучател. След началната дата, Дружеството признава последващо финансовите приходи за срока на лизинга въз основа на модел, отразяващ постоянна периодична норма на възвръщаемост на нетната инвестиция на лизингодателя в лизинговия договор. Дружеството също така признава приходи от променливи плащания, които не са включени в нетната инвестиция в лизинга. След започване на лизинга нетната инвестиция в лизинг не се преизчислява, освен ако лизинговият договор не бъде променен или срокът на лизинга не бъде преразгледан.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.2.6 Лизинг (продължение)**

#### *Оперативен лизинг*

Дружеството продължава да признава основния актив и не признава нетна инвестиция в лизинга в баланса или първоначалната печалба (ако има такава) в отчета за доходите. Дружеството признава лизинговите плащания от лизингополучателите като доход линейно. Също така признава разходите, включително амортизацията, възникнали при използването на актива за генериране на доход от актива даден на оперативен лизинг. Дружеството добавя първоначалните преки разходи, направени при получаване на оперативен лизинг, към балансовата стойност на базовия актив и признава тези разходи като разход за срока на лизинга на същата основа като дохода от лизинг.

#### *Сублизинг*

Дружеството, действащо като лизингополучател, може да сключи договори за отдаване под наем на лизингов актив на трето лице, докато е в сила основния договор за лизинг. Дружеството действа като лизингополучател и лизингодател на един и същ базов актив. Сублизингът е отделен договор за лизинг, в който междинният лизингодател класифицира договора за сублизинг като финансов лизинг или оперативен лизинг, както следва:

- ако основният/базовият лизинг е краткосрочен, сублизингът се класифицира като оперативен лизинг; или
- обратното сублизингът се класифицира като актив с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, а не по отношение на базисния актив.

#### *Политика приложима преди 1 януари 2019 г.*

#### **Оперативен лизинг**

##### *Дружеството като лизингополучател*

Лизингът, при който значителна част от рисковете и ползите от собствеността се запазват от лизингодателя, се класифицира като оперативен лизинг, при който наетия актив не се признава в баланса. Плащанията по оперативен лизинг се отчитат в отчета за доходите по линейния метод за периода на лизинга.

##### *Дружеството като лизингодател*

Активите, отдадени под оперативен лизинг, се включват в имотите, машините и оборудването или инвестиционните имоти, според случая, в баланса. Те се амортизират през очаквания полезен живот на база, съответстваща на подобни имоти, машини и съоръжения. Приходите от наеми (нетно от всички стимули, дадени на лизингополучателите) се признават на линейна база за срока на лизинга.

### **2.2.7 Финансови разходи**

Разходите за лихви се признават като „финансови разходи“ в отчета за всеобхватния доход чрез метода на ефективния лихвен процент, с изключение на тези, свързани със заемни средства, които се капитализират към стойността на актива.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисляване на амортизируемата стойност на финансов актив или пасив и за разпределяне на лихвения доход или разход за съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, с който се дисконтират бъдещите парични плащания или вземания през очаквания живот на финансовия инструмент или за по-кратък период до нетната остатъчна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството изчислява паричните потоци, отчитайки договорните условия на финансовите инструменти (например, опции за аванс), но не отчита бъдещи загуби. Изчисляването включва всички такси платени или получени от страни по договора, които представляват неделима част от ефективния лихвен процент, разходите по извършването на транзакцията и всички останали допълнителни възнаграждения или отстъпки.

## **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

### **2.2.8 Признаване на приходи**

#### *Приходи от наеми*

Приходите включват приходи от наеми, такси за обслужване и управление и приходи от търговия с имоти.

Приходите се оценяват на база на възнаграждението, посочено в договора с клиент и се признават, когато свързаните с тях услуги се предоставят на клиентите, до степента, до която е много вероятно, че няма да настъпи връщане на признатите кумулативни приходи.

### **2.2.9 Данъчно облагане**

Данъчното облагане, отразено във финансовия отчет, е в съответствие с действащото българско законодателство.

Разходът за данък върху печалбата включва сумата на текущ и отсрочен данък. Той се признава в отчета за доходите, освен в случаите, когато се отнася до бизнес комбинация, или позиции, признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък за отчетния период се изчислява на база облагаемата печалба за годината въз основа на данъчните ставки, валидни към датата на отчета. Дължимият данък върху печалбата, изчислен на база на прилагания данъчен закон, се признава като разход в периода, в който печалбата е възникнала.

Дружеството компенсира текущите данъчни активи и текущи данъчни задължения само ако има законно право да прихваща признатите суми или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Като цяло отсроченият данък се изчислява по балансовия метод на база временните разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност в годишния финансов отчет. Отсроченият данък се изчислява на базата на данъчните ставки, които се очаква да бъдат действащи, когато активът се реализира или задължението се погаси. По принцип временни разлики могат да възникнат от данъчна и счетоводна амортизация на дълготрайни активи, преоценъчен резерв на финансови инструменти, провизии по съдебни дела и провизии за неползвани отпуски. Дружеството признава отсрочени данъчни активи, ако е вероятно, че ще има бъдеща облагаема печалба, срещу която временните разлики могат да бъдат използвани.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви за отсрочени данъци само ако има законно право да приспада текущите данъчни активи срещу текущи данъчни задължения; и отсрочените данъчни активи и пасивите по отсрочени данъци се отнасят до данъци върху дохода, събирани от един и същ данъчен орган.

### **2.2.10 Доходи на персонала**

#### **(а) Краткосрочни доходи на персонала**

Краткосрочните доходи на персонала се признават като разход в момента на предоставянето им. Задължението се признава за сумата, която се очаква да бъде платена, ако Дружеството има правно задължение да плати тази сума в резултат на предоставена от служител в минал период услуга и задължението може да бъде надеждно оценено.

#### **(б) Социални, пенсионни и здравни фондове**

Дружеството е задължено да прави определени вноски в държавен осигурителен фонд от името и за сметка на нейните служители съгласно действащото законодателство в България. Всички тези плащания/задължения се признават за разход в периода, за който се отнасят.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

**2. Значими счетоводни политики (продължение)**

**(в) Обезщетения при пенсиониране**

Съгласно чл. 222, ал. 3 от Кодекса на труда в България в случай на прекратяване на трудовия договор, след като служителят е достигнал законоустановената възраст за пенсиониране и независимо от причината за това прекратяване, на служителя се изплащат следните обезщетения: 2 брутни месечни заплати при всички случаи и 6 брутни месечни заплати, ако е работил в Дружеството най-малко 10 години.

Заделени са провизии за актюерската стойност на задължението към персонала в размер на общата сума, дължима при пенсиониране, като се използва метода на прогнозните кредитни единици. При този метод разходът за пенсионни задължения се отразява в отчета за доходите като се разпределя съгласно периода на служба на служителите в съответствие с актюерските изчисления, които се извършват всяка година.

Задължението е изчислено като настояща стойност на прогнозните бъдещи изходящи парични потоци, дисконтирани с доходността на ДЦК, емитирани от българското правителство към края на отчетния период.

Валутата и падежът на референтните емисии съответстват на валутата и изчисления срок на пенсионните задължения. Актюерските печалби и загуби, които възникват при изчисляването на задълженията на Дружеството, се признават директно в друг всеобхватен доход за периода, в който са възникнали и не се рекласифицират в отчета за доходите през следващи периоди. Разходите за минал стаж и лихвените разходи се признават незабавно в отчета за доходите.

**2.3 Ефект от значителните промени в прилагането на счетоводните политики**

**2.3.1 МСС 40 „Инвестиционни имоти“ – ефект от промяната в счетоводната политика върху модела на справедливата стойност**

През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството избира промени своята счетоводна политика по отношение на оценяването на инвестиционните имоти от модела на разходите към модела на справедливата стойност, съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Получената информация е по-подходяща, тъй като справедливата стойност е актуалната стойност на имотите, която отразява текущите икономически условия и в същото време информацията е надеждна, тъй като променливостта в обхвата на разумните измервания на справедливата стойност не е значителна.

В съответствие с МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки“, горепосочената промяна в счетоводната политика на Дружеството относно инвестиционните имоти е приложена със задна дата. Таблиците по-долу показват корекциите на всяка позиция към 01 януари 2018 г., 31 декември 2018 г. и 31 декември 2019 г.

Позициите, които нямат промяна, не са включени в таблиците.

| Счетоводен<br>баланс      | 31 декември 2019       |                                                     |             | 31 декември 2018 |               |             | 1 януари 2018 |               |             |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|------------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
|                           | Модел на<br>разходите* | Справедл<br>ива<br>стойност –<br>преизчисл<br>ение* | Представено | Публикувано      | Преизчисление | Представено | Публикувано   | Преизчисление | Представено |
|                           |                        |                                                     |             |                  |               |             |               |               |             |
| АКТИВИ                    |                        |                                                     |             |                  |               |             |               |               |             |
| Инвестиционни<br>имоти    | 132,188                | 6,415                                               | 138,603     | 168,603          | 115           | 168,718     | 216,813       | (272)         | 216,541     |
| Общо активи               | 141,151                | 6,415                                               | 147,566     | 178,779          | 115           | 178,894     | 234,426       | (272)         | 234,700     |
| КАПИТАЛ                   |                        |                                                     |             |                  |               |             |               |               |             |
| Неразпределена<br>печалба | (301,758)              | 6,415                                               | (295,343)   | (270,846)        | 115           | (270,731)   | (239,239)     | (272)         | (239,511)   |
| Общо капитал              | (242,833)              | 6,415                                               | (236,418)   | (211,921)        | 115           | (211,806)   | (180,314)     | (272)         | (180,586)   |

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**2. Значими счетоводни политики (продължение)**

**2.3 Ефект от значителните промени в прилагането на счетоводните политики (продължение)**

**2.3.1 МСС 40 „Инвестиционни имоти“ – ефект от промяната в счетоводната политика върху модела на справедливата стойност (продължение)**

| Отчет за всеобхватния доход                                             | 31 декември 2019    |                                      |                 | 31 декември 2018 |               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------|---------------|-----------------|
|                                                                         | Модел на разходите* | Справедлива стойност – преизчислене* | Публикувано     | Публикувано      | Преизчисление | Преизчисление   |
| Приходи от сделки с инвестиционни имоти, нетно                          | (1,505)             | 2,117                                | 612             | 452              | (104)         | 348             |
| Разходи, свързани с инвестиционни имоти                                 | (7,863)             | 3,981                                | (3,882)         | (8,777)          | 4,642         | (4,135)         |
| Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти | -                   | (11,961)                             | (11,961)        | -                | (17,197)      | (17,197)        |
| Разходи за обезценки                                                    | (12,163)            | (12,163)                             | -               | (13,046)         | 13,046        | -               |
| <b>Оперативна загуба</b>                                                | <b>(23,051)</b>     | <b>6,300</b>                         | <b>(16,751)</b> | <b>(23,476)</b>  | <b>387</b>    | <b>(23,089)</b> |
| <b>Загуба за годината</b>                                               | <b>(30,912)</b>     | <b>6,300</b>                         | <b>(24,612)</b> | <b>(31,607)</b>  | <b>387</b>    | <b>(31,220)</b> |

\*Следвайки МСС 8 Дружеството е показало, до колкото е практически възможно, стойностите, които биха били оповестени, ако през 2019 Дружеството все още прилагаше модела на разходите в сравнение с реалните оповестени стойности.

**3. Управление на финансовия риск**

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, в това число пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството. Управлението на риска се осъществява от ръководството след одобрение на компанията - майка.

*(а) Валутен риск*

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (1 EUR/BGN: 1.95583).

*(б) Риск, свързан с лихвения процент*

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци са независими в значителна степен от промените в пазарния лихвен процент.

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения (Приложение 16). Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е един месец като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк Прайвит Банк Люксембург СА, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транш.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година.

*(в) Ценови риск*

Дружеството не е изложено на ценови риск по отношение на финансовите инструменти, тъй като не притежава капиталови ценни книжа.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**3. Управление на финансовия риск (продължение)**

**3.1 Кредитен риск**

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти, и банковите депозити, както и от клиентите на едро и дребно, включително от непогасените им вземания. Таблицата по-долу показва експозиции на парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2019 г. и 2018 г. при банки, както следва:

| Контрагент          | 31 декември 2019 г. |              | 31 декември 2018 г. |              |
|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|                     | Кредитен рейтинг    | Салдо        | Кредитен рейтинг    | Салдо        |
| Юробанк България АД | BBB-<br>(BCRA)      | 7,448        | BBB-<br>(BCRA)      | 9,107        |
|                     |                     | <b>7,448</b> |                     | <b>9,107</b> |

Дружеството не е претърпяло загуби в резултат на неизпълнение на задълженията на контрагенти. Пазарната стойност на тези активи не се различава съществено от тяхната отчетна стойност.

Анализът на обезценката на търговските вземания се основава на критерия „просрочени дни“ – история на плащанията на клиента. Всяко едно вземане от наем се класифицира в съответното просрочие и се начислява провизия.

В таблицата по-долу е представена информация за експозицията на търговските вземания към 31.12.2019 г.

| 31 Декември 2019             | Брутна балансова стойност | Кредитна оценка |
|------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Просрочени от 1–90 дни       | -                         | 0               |
| Просрочени от 91–180 дни     | 30                        | 1               |
| Просрочени от 181–270 дни    | 1                         | 2               |
| Просрочени от 271–360 дни    | 35                        | 3               |
| Просрочени повече от 361 дни | 2,833                     | 4               |
| Общо                         | <b>2,899</b>              |                 |

**3.2 Ликвиден риск**

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно парични средства и възможност за финансиране посредством съгласувани кредитни лимити. Ликвидният риск се следи стриктно от ръководството. Ръководството очаква положителни парични потоци към края на 2019 г. и впоследствие, които са в резултат основно на паричните потоци от оперативна дейност.

Таблицата по-долу представлява анализ на финансовите задължения на Дружеството при съответните падежи на база на оставащия период. Посочените суми в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци.

|                                  | Договорни парични потоци |                  |              |                    |                     |              |
|----------------------------------|--------------------------|------------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------|
|                                  | Балансова стойност       | Общо             | До 1 месец   | между 1 и 3 месеца | между 3 и 12 месеца | Над 1 година |
| <b>Към 31 декември 2019 г.</b>   |                          |                  |              |                    |                     |              |
| Лизингови задължения             | 459                      | (492)            | (6)          | (13)               | (58)                | (415)        |
| Други задължения                 | 1,794                    | (1,794)          | -            | (890)              | (904)               | -            |
| Заеми                            | <b>381,430</b>           | <b>(384,682)</b> | <b>(542)</b> | <b>(1,084)</b>     | <b>(383,056)</b>    | <b>-</b>     |
| <b>Общо финансови задължения</b> | <b>383,683</b>           | <b>(386,968)</b> | <b>(548)</b> | <b>(1,987)</b>     | <b>(384,018)</b>    | <b>(415)</b> |

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**3. Управление на финансовия риск (продължение)**

**3.2 Ликвиден риск (продължение)**

|                                      | Балансова<br>стойност | Договорни парични потоци |               |                       |                        |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|------------------------|
|                                      |                       | Общо                     | До 1 месец    | между 1 и<br>3 месеца | между 3 и 12<br>месеца |
| <b>Към 31 декември 2018 г.</b>       |                       |                          |               |                       |                        |
| Други задължения                     | 1,397                 | (1,397)                  | (357)         | (773)                 | (267)                  |
| Заеми                                | 389,303               | (393,221)                | (764)         | (1,277)               | (391,180)              |
| <b>Общо финансови<br/>задължения</b> | <b>390,700</b>        | <b>(394,618)</b>         | <b>(1,12)</b> | <b>(2,050)</b>        | <b>(391,447)</b>       |

**3.3 Управление на капиталовата структура**

Целите на Компанията при управлението на капитала, са да запази способността ѝ да продължи като действащо предприятие, да предостави доходност на акционерите и да поддържа оптимална капиталова структура с цел намаление на цената на капитала. Общият размер на капитала е изчислен от ръководството и е посочен като „собствен капитал“ в счетоводния баланс.

**4. Значими счетоводни оценки и преценки**

Ръководството на Дружеството извършва оценки и преценки за бъдещото развитие. Прогнозите и преценките се оценяват често и са базирани на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, смятани за приемливи предвид обстоятелствата.

*Оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, определена от сертифицирани оценители на годишна база.

Основните фактори, които се вземат предвид при определяне на справедливата стойност са свързани с доходите от текущи наеми по договори и предположенията за доходите от наеми в бъдеще, в светлината на настоящите пазарни условия, коефициенти на бъдеща заетост на имотите, дисконтови фактори или коефициенти на възвръщаемост, стойностите при прекратяване, както и нивото на бъдеща поддръжка и други оперативни разходи свързани с имота.

Освен това, когато справедливата стойност се определя въз основа на пазарните цени на съпоставими сделки за наем, тези цени подлежат на подходящи корекции, за да отразят текущите икономически условия и най-добрата преценка на ръководството по отношение на бъдещата тенденция на пазара на недвижими имоти, направена въз основа на съвети, получени от независимите външни оценители. Допълнителна информация по отношение на оценката на инвестиционните имоти на Дружеството по справедлива стойност е представена в приложение 12.

За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на оценителски доклади изготвени от оценителско дружество към края на отчетния период. Ръководството преценява, че за определянето на справедлива стойност все още има достатъчна пазарна активност, която да осигури сравними цени за обичайни сделки с подобни имоти. Доколкото определената пазарна стойност е базирана на много преценки, достигнатите сравнителни стойности могат да не се събднат в бъдеще.

#### **4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)**

Справедливата оценка на външните оценители се базира върху:

- (а) текущите цени на активния пазар на недвижими имоти от различен тип, в зависимост от местоположението;
- (б) текущите цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, коригирани съгласно промените в икономическите условия, настъпили от деня на сделката при тези цени
- (в) прогнози за дисконтирани парични потоци на база на надежни оценки на бъдещи парични потоци, изчислени на основата на договорености по съществуващи договори и (когато е възможно) от външни индикатори като текущите пазарни цени на наемите за подобни имоти със същото местоположение и при същите условия и използвайки проценти на дисконтиране, които отразяват текущите пазарни оценки за несигурността относно сумите и падежите на паричните потоци.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се представя в три нива на йерархия на справедливата стойност в зависимост от това дали входящите данни за определяне на справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдавани.

**Ниво 1** – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни от некоригирани котиращи цени на активни пазари за идентичен тип имоти, достъпни като информация към датата на оценката.

**Ниво 2** - Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на входящи данни базирани на оценителски техники, които използват i) котиращи цени на активни пазари за сходен тип имоти, ii) котиращи цени за идентичен или сходен тип имоти на неактивни пазари, iii) цени базирани на информация от наблюдавани пазари получени или потвърдени чрез съотношения или други.

**Ниво 3** – Справедливата стойност на инвестиционните имоти се базира на използване на значителни ненаблюдавани входящи данни.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)**

*Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти*

**Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) към 31.12.2019**

| Вид недвижим имот                       | Справедлива стойност към 31.12.2019 г. в хил.лв | Методи за остойностяване     | Значими ненаблюдавани входящи данни | Интервал (средно претеглен) за 2019 г. в лева | Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност                    |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Инвестиционни имоти в България :</b> |                                                 |                              |                                     |                                               |                                                                                        |
| Жилищни имоти                           | 26,108                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 90-2292 (810)                                 | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
| Търговски имоти                         | 63,122                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 100-2600 (1,000)                              | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
|                                         |                                                 | Метод на база на разходите   | Цена на кв.м.                       | 112-660 (200)                                 |                                                                                        |
|                                         |                                                 | Метод на база на приходите   | Наем на кв.м.                       | 6.50-20 (11)                                  | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
| Индустриални имоти                      | 31,067                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 95-700 (195)                                  | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
|                                         |                                                 | Метод на база на разходите   | Цена на кв.м.                       | 180-630 (200)                                 |                                                                                        |
| Земи                                    | 18,306                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 2.34 – 440 (42)                               | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

**4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)**

**Количествена информация за оценка на справедливата стойност, чрез използване на значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3) към 31.12.2018**

| Вид недвижим имот                | Справедлива стойност към 31.12.2018 г. в хил.лв | Методи за установяване       | Значими ненаблюдавани входящи данни | Интервал (средно претеглен) за 2018 г. в лева | Връзка между ненаблюдаваните входящи данни и справедливата стойност                    |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Инвестиционни имоти в България : |                                                 |                              |                                     |                                               |                                                                                        |
| Жилищни имоти                    | 32,232                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 100-2519 (848)                                | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
|                                  |                                                 | Метод на база на разходите   | Цена на кв.м.                       | 114.04-2,876.22 (1,086.60)                    |                                                                                        |
| Търговски имоти                  | 78,581                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 116.12-670 (217)                              | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
|                                  |                                                 | Метод на база на разходите   | Цена на кв.м.                       | 116.12-670 (217)                              |                                                                                        |
|                                  |                                                 | Метод на база на приходите   | Наем на кв.м.                       | 7.50-20 (12)                                  | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
| Индустриални имоти               | 36,391                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 98.22-785.17 (206)                            | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |
|                                  |                                                 | Метод на база на разходите   | Цена на кв.м.                       | 200-670 (210)                                 |                                                                                        |
| Земи                             | 21,514                                          | Метод на пазарните сравнения | Цена на кв.м.                       | 2.34 – 469.39 (46.70)                         | Значителното увеличение на цената на кв.м. ще доведе до по-висока справедлива стойност |

Съгласно МСС 40 и политиката на Дружеството Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД е извършило анализ на обезценки на придобитите имотите към края на отчетния период.

Новите пазарни оценки представляват справедливата стойност на конкретен имот. Анализът на обезценката се извършва чрез сравняване на най-новата налична оценка, която не трябва да е по-стара от една година, с балансовата стойност на определен имот.

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**5. Приходи от сделки с инвестиционни имоти, нетно**

|                                                     | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Печалба/(загуба) от продажби на инвестиционни имоти | 14             | (1,104)        |
| Приходи от наеми                                    | 598            | 1,452          |
| <b>Общо</b>                                         | <b>612</b>     | <b>348</b>     |

**6. Приходи от посреднически услуги**

|                                                  | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Посреднически услуги към свързани лица /прил.21/ | 58          | -           |
| <b>Общо</b>                                      | <b>58</b>   | <b>-</b>    |

**7. Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти**

|                                                                         | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти | (11,961)        | (17,197)        |
| <b>Общо</b>                                                             | <b>(11,961)</b> | <b>(17,197)</b> |

**8. Разходи, свързани с инвестиционни имоти**

|             | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|-------------|----------------|----------------|
| Поддръжка   | (3,882)        | (4,135)        |
| <b>Общо</b> | <b>(3,882)</b> | <b>(4,135)</b> |

**9. Административни разходи**

|                                     | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Разходи за заплати                  | (696)          | (505)          |
| Разходи за социални осигуровки      | (89)           | (62)           |
| Провизии за съдебни дела            | (217)          | -              |
| Амортизации                         | (87)           | (3)            |
| Наем                                | (20)           | (92)           |
| Одиторски услуги                    | (24)           | (23)           |
| Разходи за командировки             | (29)           | (23)           |
| Други разходи, свързани с персонала | (5)            | (3)            |
| Други                               | (84)           | (81)           |
| <b>Общо</b>                         | <b>(1,251)</b> | <b>(792)</b>   |

Средният списъчен брой на персонала през годината е 15 (2018:12).

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**10. Финансови разходи**

| <b>Финансови разходи</b>        | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Разходи за лихви                | (7,866)        | (8,095)        |
| Лихви по лизингови задължения   | (10)           | -              |
| Други финансови разходи         | (34)           | (22)           |
| <b>Общо финансови разходи</b>   | <b>(7,910)</b> | <b>(8,117)</b> |
| Приходи от лихви                | 57             | -              |
| <b>Нетна финансова стойност</b> | <b>(7,853)</b> | <b>(8,117)</b> |

**11. Разходи за данъци**

|                                                                 | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Загуба преди данъчно облагане                                   | (24,604)       | (31,593)       |
| Данък определен на база ефективна данъчна ставка 10% (2018:10%) | (2,460)        | (3,159)        |
| Данъчен ефект от непризнати за данъчни цели разходи             | -              | -              |
| Непризнат отсрочен данък за годината                            | 2,460          | 3,159          |
| Отписан отсрочен данъчен актив                                  | -              | -              |
| <b>Разход за данък печалба</b>                                  | <b>-</b>       | <b>-</b>       |

Данъчните власти могат да проверяват Дружеството по всяко време за 5 (пет) годишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат допълнителни данъчни задължения и глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация за обстоятелства, които могат да доведат до увеличаване на потенциалните му задължения в това отношение.

Таблицата по-долу представя пренесените данъчните загуби, за които не е признат данъчен актив и годините на изтичане са както следва:

| <b>Година на изтичане:</b> | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 2019                       | 12,673         | 7,147          |
| 2020                       | 13,798         | 12,673         |
| 2021                       | 24,114         | 13,798         |
| 2022                       | 26,896         | 24,114         |
| 2023                       | 28,491         | 26,896         |
|                            | <b>105,972</b> | <b>84,628</b>  |

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**12. Инвестиционни имоти**

През четвъртото тримесечие на 2019 г., Дружеството е избрало да промени своята счетоводна политика по отношение на оценяването на инвестиционните имоти от модела на разходите към модела на справедливата стойност, съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“. В съответствие с МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки“, горепосочената промяна в счетоводната политика на Дружеството за инвестиционни имоти е приложена със задна дата, следователно сравнителните данни, представени по-долу, са преизчислени. Повече детайли са представени в приложение .2.3.1.

|                                                                   | <b>Към 31 Декември 2018</b> |                    |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|                                                                   | <b>2019</b>                 | <b>преизчислен</b> |
| <b>Салдо в началото на периода, отчетено</b>                      | <b>168,718</b>              | <b>216,813</b>     |
| Преизчисление поради промяна в счетоводната политика (прил 2.3.2) | -                           | (273)              |
| <b>Салдо в началото на периода, преизчислено</b>                  | <b>168,718</b>              | <b>216,540</b>     |
| Новопридобити                                                     | 4,806                       | 5,536              |
| Продадени                                                         | (22,960)                    | (36,162)           |
| Загуба от корекция в справедливата стойност                       | (11,961)                    | (17,196)           |
|                                                                   | <b>138,603</b>              | <b>168,718</b>     |

Оценката на справедливата стойност се извършва към края на годината от сертифицирани оценители. Някои покупки на имоти включват и оборудване, което е неразделна част от имота. Целта на Дружеството е да го отдаде или продаде заедно със съответния имот.

**13. Материални и нематериални нетекущи активи и активи с право на ползване**

|                                                                               | <b>Офис оборудване</b> | <b>Превозни средства</b> | <b>Компютри</b> | <b>Софтуер</b> | <b>Право на ползване</b> | <b>Общо</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|-------------|
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2018 г.</b>                                | -                      | -                        | 1               | 4              | -                        | 5           |
| Новопридобити                                                                 | 3                      | 53                       | -               | -              | -                        | 56          |
| Амортизация                                                                   | (1)                    | (1)                      | -               | (1)            | -                        | (3)         |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>                             | <b>2</b>               | <b>52</b>                | <b>1</b>        | <b>3</b>       | <b>-</b>                 | <b>58</b>   |
| Признаване на актив с право на ползване при първоначално прилагане на МСФО 16 | -                      | -                        | -               | -              | 526                      | 526         |
| Новопридобити                                                                 | -                      | 49                       | 1               | -              | -                        | 50          |
| Амортизация                                                                   | (1)                    | (12)                     | (1)             | (1)            | (72)                     | (87)        |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>                             | <b>1</b>               | <b>89</b>                | <b>1</b>        | <b>2</b>       | <b>454</b>               | <b>547</b>  |
| <b>Отчетна стойност</b>                                                       | <b>12</b>              | <b>102</b>               | <b>12</b>       | <b>8</b>       | <b>526</b>               | <b>660</b>  |
| Натрупана амортизация                                                         | (11)                   | (13)                     | (11)            | (6)            | (72)                     | (113)       |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>                             | <b>1</b>               | <b>89</b>                | <b>1</b>        | <b>2</b>       | <b>454</b>               | <b>547</b>  |

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**14. Аванси за придобиване на инвестиционни имоти**

**Към 31 декември**

|                                             | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Инвестиционни имоти в процес на придобиване | 380            | 313            |
|                                             | <b>380</b>     | <b>313</b>     |

Инвестиционни имоти в процес на придобиване са имоти, които не са изцяло платени към 31 декември. След тяхното пълно заплащане те се осчетоводяват като инвестиционни имоти.

**Към 31 декември**

**15. Търговски и други вземания**

**2019 г. 2018 г.**

*Нефинансови активи*

|                           |     |    |
|---------------------------|-----|----|
| Разходи за бъдещи периоди | 30  | 41 |
| ДДС вземания              | 406 | -  |

*Финансови активи*

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Други вземания                     | 82         | 401        |
| Съдебни вземания                   | 2          | 3          |
| Вземания от клиенти                | 2,902      | 2,752      |
| Вземания от ЧСИ и други доставчици | 65         | 73         |
| Обезценка на вземания от наеми     | (2,899)    | (2,572)    |
|                                    | <b>588</b> | <b>698</b> |

Към 31.12.2019 г. ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти. Дружеството е признало разход за обезценка на тези вземания поради несъбираемост в размер на 327 хил.лв за 2019 г. (2018 г.: 1,313 хил.лв.).

**Движение на разхода за обезценка**

**Към 31 декември**  
**2019 2018**

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Начално салдо към 1 януари          | 2,572        | 1,259        |
| Признат разход за обезценка         | 327          | 1,313        |
| <b>Крайно салдо към 31 декември</b> | <b>2,899</b> | <b>2,572</b> |

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**16. Парични средства и парични еквиваленти**

|                              | <b>Към 31 декември</b> |                |
|------------------------------|------------------------|----------------|
|                              | <b>2019 г.</b>         | <b>2018 г.</b> |
| Разплащателни сметки в лева  | 6,997                  | 9,055          |
| Разплащателни сметки в евро  | 451                    | 52             |
| <b>Общо парични средства</b> | <b>7,448</b>           | <b>9,107</b>   |

**17. Основен капитал и премиен резерв**

|                                | <b>Брой Акции</b> | <b>Номинална<br/>стойност на 1<br/>акция</b> | <b>Обикновени<br/>акции хил.лв</b> |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Към 31 декември 2018 г.</b> | <b>456,719</b>    | <b>1</b>                                     | <b>457</b>                         |
| <b>Към 31 декември 2019 г.</b> | <b>456,719</b>    | <b>1</b>                                     | <b>457</b>                         |

Към 31 декември 2019 г. и 2018 г. основният капитал е разделен на 456,719 акции, всяка с номинална стойност 1 лев. Едноличен собственик на капитала е НЕУ Пропърти Холдингс Лимитед, Кипър.

На 12.10.2012 г. капиталът на Дружеството е увеличен чрез издаване на 56,719 броя нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 лев. и емисионна стойност в размер на 1 000 лева. Разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите, записани при увеличението на капитала, която е в размер на 56 662 281 лева, е внесена във Фонд Резервен на Дружеството. Натрупаният Фонд Резервен на Дружеството към 31 Декември 2019 и 2018 г. възлиза на 58 468 281 лева.

**18. Заеми**

Всички заеми на Дружеството са с плаващ лихвен процент и са деноминирани в евро. Заемите не са обезпечени.

|                           | <b>Към 31 декември</b> |                |
|---------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Текущи пасиви</b>      | <b>2019 г.</b>         | <b>2018 г.</b> |
| Главница по банкови заеми | 381,387                | 389,210        |
| Начислена лихва           | 43                     | 93             |
|                           | <b>381,430</b>         | <b>389,303</b> |

Отчетната стойност на тези задължения с плаваща лихва приближават тяхната справедлива стойност към датата на баланса.

В таблицата по-долу е представено изменението на пасивите в паричните потоци, произтичащи от финансови дейности:

|                                     | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Начално салдо към 1 януари</b>   | <b>389,303</b> | <b>413,799</b> |
| Платена сума (главница)             | (7,823)        | (24,448)       |
| Разход за лихви                     | 7,866          | 8,095          |
| Платена лихва                       | (7,916)        | (8,143)        |
| <b>Крайно салдо към 31 декември</b> | <b>381,430</b> | <b>389,303</b> |

Всички задължения са договорени с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 2.00%. В договорите за заем не са включени условия за нарушаване на договора.

Съществуващата кредитна линия е удължена до 30.06.2021 г. Текущата кредитната линия е с Юробанк Прайвът Банк Люксембург и към 31.12.2019 г. е 223 мил. евро (2018: 436 мил. лв).

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**19. Други задължения**

|                                    | <b>Към 31 декември</b> |                |
|------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                    | <b>2019 г.</b>         | <b>2018 г.</b> |
| <i>Финансови задължения</i>        |                        |                |
| Клиенти по аванси                  | 890                    | 773            |
| Към доставчици                     | 904                    | 383            |
| Задължения за лизинг               | 459                    | -              |
| <i>Нефинансови задължения</i>      |                        |                |
| Провизии за съдебни дела           | 217                    | -              |
| Задължения по неизползвани отпуски | 1                      | -              |
| ДДС за внасяне                     | -                      | 162            |
| Гаранции                           | 34                     | 50             |
| Други задължения за данъци         | 7                      | 1              |
|                                    | <b>2,512</b>           | <b>1,369</b>   |

|                                 | <b>Към 31 декември</b> |             |
|---------------------------------|------------------------|-------------|
|                                 | <b>2019</b>            | <b>2018</b> |
| <b>Провизии за съдебни дела</b> |                        |             |
| Начално салдо към 01 Януари     | -                      | -           |
| Начисление в отчета за доходите | 217                    | -           |
| Използвана сума през годината   | -                      | -           |
| <b>Крайно салдо</b>             | <b>217</b>             | <b>-</b>    |

**20. Финансови инструменти по категория**

**Към 31 декември**

|                                                   | <b>Финансови<br/>активи по<br/>амортизируе<br/>ма стойност</b> | <b>Финансови<br/>активи по<br/>амортизируема<br/>стойност</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Финансови активи според счетоводния баланс</b> | <b>2019</b>                                                    | <b>2018</b>                                                   |
| Търговски и други вземания (Прил.15)              | 152                                                            | 657                                                           |
| Парични средства и парични еквиваленти (Прил. 16) | 7,448                                                          | 9,107                                                         |
|                                                   | <b>7,600</b>                                                   | <b>9,764</b>                                                  |

|                                                   | <b>Други<br/>финансови<br/>пасиви</b> | <b>Други<br/>финансови<br/>пасиви</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Финансови пасиви според счетоводния баланс</b> | <b>2019</b>                           | <b>2018</b>                           |
| Други задължения (Прил. 19)                       | 2,253                                 | 1,156                                 |
| Задължения по заеми (Прил.18)                     | 381,430                               | 389,303                               |
|                                                   | <b>383,683</b>                        | <b>390,459</b>                        |

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви в края на 2019 г. и 2018 г. се доближава до тяхната отчетна стойност.

## **21. Сделки със свързани лица**

През май 2019 г., след увеличението на акционерния капитал на Юробанк Ергасиас в контекста на сливането с поглъщане на Grivalia Properties REIC, процентът на обикновените акции с право на глас, притежаван от Гръцкият фонд за финансова стабилност (ГФФС), намалява от 2,38% до 1,40%. Все още се счита, че ГФФС има значително влияние върху Юробанк Ергасиас съгласно разпоредбите на закон 3864/2010, който е в сила, както и поради Рамковото споразумение за взаимоотношения (RFA), което Юробанк Ергасиас е сключила с ГФФС.

По-конкретно, наред с други права съгласно закон 3864/2010, който е в сила, и рамковото споразумение с фонда, ГФФС упражнява своето право на глас в общото събрание на Юробанк Ергасиас само за решенията относно изменението на Устава на Юробанк Ергасиас, включително увеличаването или намаляването на капитала на Юробанк Ергасиас или предоставянето на съответно разрешение на Управителния съвет на Юробанк Ергасиас, решенията относно сливания, разделяния, преустройство, възстановяване, удължаване на съществуването или прекратяването на Юробанк Ергасиас, трансфер на активи (включително продажба на дъщерни дружества) или всеки друг въпрос, изискващ одобрение от квалифицирано мнозинство, както е записано в Закона за предприятията 4548/2018. В допълнение на 4 декември 2015 г. Юробанк Ергасиас сключи ново Рамково споразумение с ГФФС, заменяйки предишното, подписано на 26 август 2014г., което регулира по-конкретно, (а) корпоративното управление на банката, (б) плана за реструктуриране и неговото съблюдаване, (в) мониторинг върху прилаганата рамката за управление на необслужвани кредити и изпълнението на решението за необслужвани кредити от страна на банката, (г) значими задължения и прехвърляне на правата на глас, (д) мониторинг на фактическия рисков профил на банката, съгласно одобрените рискова и капиталова стратегии, (е) предварително писмено съгласуване за рисковата и капиталова стратегии на банката и за стратегията, политиката и управлението на Групата с ГФФС по отношение на просрочените и необслужваните кредити и всяко подобрене, удължаване на срока, преразглеждане и отклонение от договореностите и (ж) задачите, правата и задълженията на представителя на ГФФС в Съвета на директорите на Юробанк Ергасиас.

Банката извършва голям брой сделки със свързани лица в нормалния ход на своята дейност и сделките се сключват при същите условия като тези с трети страни. Тези сделки със свързани лица включват предоставени кредити, привлечени депозити и издадени гаранции. Освен това, като част от обичайния бизнес свързан с дейностите по инвестиционно банкиране, Групата понякога може да държи позиции в дългови и капиталови инструменти на свързани лица.

След приключването на сливането на Юробанк с Grivalia Properties REIC, Fairfax group увеличи процентния си дял в акционерния капитал на Юробанк Ергасиас, който към 31 декември 2019 г. е вече 31,27%.

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на Директорите. Членовете се компенсират с решение на Съвета на Директорите. Няма компенсации за ключовия ръководен персонал за годината завършваща на 31 Декември 2019 (2018 г.: 0 лева).

Всички сделки със свързани лица са с дъщерни дружества от Групата.

|                                      | 2019 г. | 2018 г. |
|--------------------------------------|---------|---------|
| <b>Задължения към свързани лица</b>  |         |         |
| Юробанк България АД                  | 10      | 144     |
| <b>Заеми и начислена лихва</b>       |         |         |
| Юробанк Прайвит Банк Люксембург С.А. | 381,430 | 389,303 |

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**21. Сделки със свързани лица (продължение)**

|                                               | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Парични средства и парични еквиваленти</b> |                |                |
| Юробанк България АД (Прил. 14)                | 7,448          | 9,107          |
| <b>Разходи за лихви</b>                       |                |                |
| Юробанк Прайвит Банк Люксембург С.А.          | 7,866          | 8,095          |
| <b>Разходи за валутни операции, нетно</b>     |                |                |
| Юробанк България АД                           | 22             | 4              |
| <b>Разходи за комисионни и такси</b>          |                |                |
| Юробанк България АД                           | 12             | 18             |
| <b>Разходи свързани с инвестиционни имоти</b> |                |                |
| И Ар Би Пропърти Сървисиз София ЕАД           | -              | 284            |
| Юробанк България АД                           | 1              | 130            |
| <b>Приходи от наем и посредничество</b>       |                |                |
| Юробанк България АД                           | 58             | 108            |
| <b>Разходи за наем</b>                        |                |                |
| ИМО Централен Офис ЕАД                        | -              | 53             |
| И Ар Би Лизинг ЕАД                            | -              | 21             |
| Юробанк България АД                           | 13             | 2              |

**22. Поети ангажименти и условни задължения**

Към 31 декември 2019 г. не са открити съществени поети ангажименти и условни задължения от ръководството (2018: 0).

**23. Лизинг**

**Дружеството като лизингополучател**

**Политика, приложима след 1 януари 2019 г. (МСФО 16)**

Дружеството наема помещения за офиси и моторни превозни средства.

По-голямата част от наетите от Дружеството имоти са при условията на дългосрочни договори (за срок от 12 месеца или повече в случаите, когато наети активи са недвижими имоти), с възможности за продължаване или прекратяване на лизинга съгласно условията на всеки договор и обичайните условия на търговски лизинг, приложими във всяка юрисдикция, докато договорите за наем на моторните превозни средства обикновено имат продължителност до 4 години.

Опциите за удължаване, с които Дружеството разполага, се включват в срока на лизинга, когато въз основа на преценка на ръководството е достатъчно сигурно, че опциите ще бъдат упражнени.

Преди приемането на МСФО 16 тези лизингови договори бяха класифицирани като оперативен лизинг съгласно МСС 17.

Информация за лизинговите договори, по които Дружеството е лизингополучател, е представена по-долу:

**ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

**23. Лизинг (продължение)**

Активи с право на ползване

Към 31 декември 2019 г. активите с право на ползване, включени в имоти и оборудване, възлизат на 526 хил. лв. (Приложение 12).

Задължение за лизинг

Към 31 декември 2019 г. лизинговите задължения, включени в други пасиви са 459 хил. лв. (Приложение 18).

Суми признати в печалба или загуба

Лихвите по лизинговите задължения са представени в Приложение 10. Разходите за оперативен лизинг по МСС 17 са били 92 хил. лв. през 2018 г.

През 2019 г. Дружеството отчита общо изходящи парични потоци за лизинг в размер на 92 хил. лв.

**Политика, приложима преди 1 януари 2019 г.**

Дружеството е страна по договори за оперативен лизинг на сгради и превозни средства. Повечето лизинговите задължения на Дружеството като лизингополучател са съгласно дългосрочни споразумения, в съответствие с обичайните срокове и условия на търговски лизинг, включително опции за подновяване.

Неотменяемите плащания свързани с наеми при условията на оперативен лизинг бяха както следва:

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| <b>Бъдещи минимални лизингови плащания</b> | <b>2018</b> |
| До 1 година                                | 31          |
| <b>Общо</b>                                | <b>31</b>   |

**Дружеството като лизингодател**

Оперативен лизинг

**Политика, приложима след 1 януари 2019 г. (МСФО16)**

Дружеството отдава под наем инвестиционни имоти при обичайните условия на търговски лизинг, приложими във всяка юрисдикция. Когато такъв лизинг не прехвърля по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху лизингованите активи, Дружеството класифицира този лизинг като оперативен лизинг.

Падежният анализ на вземанията от оперативен лизинг въз основа на недисконтираните лизингови плащания, които ще бъдат получени след датата на отчета, е представен по-долу:

|             |             |
|-------------|-------------|
|             | <b>2019</b> |
| до 1 година | 224         |
| <b>Общо</b> | <b>224</b>  |

**Политика, приложима преди 1 януари 2019 г.**

Дружеството е страна по договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти. В случаите, когато Дружеството е лизингодател, сумата на минималните бъдещи плащания по отношение на неотменяемия оперативен лизинг към 31 декември 2018 г. е била 598 хиляди лева, дължими не по-късно от една година.

#### **24. Събития след датата на баланса**

На 20.03.2020 г. бе одобрено и вписано в Главния търговски регистър, Юробанк Ергасиас С.А. да се преобразува чрез отделяне и учредяване на ново дружество – кредитна институция с наименование Юробанк С.А., като по този начин се създаде нова корпоративна група.

В резултат от тези действия:

- а) Юробанк Ергасиас С.А. става акционер на новото дружество, придобивайки всички негови акции, и
- б) по реда на универсалното правоприемство от Юробанк Ергасиас С.А. към Юробанк С.А. се прехвърлят всички активи и пасиви, посочени в баланса по преобразуването.

След приключване на преобразуването Юробанк Ергасиас С.А. престава да бъде кредитна институция и ще продължи да притежава единствено активи и пасиви, които не са свързани с основна банкова дейност.

На 11 март 2020 г. Световната Здравна Организация обяви пандемия от коронавирус, а на 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. В отговор на потенциално сериозната заплаха, която коронавирусът представлява за общественото здраве, българските правителствени органи взеха мерки за ограничаване на огнището на зараза, включително с въвеждане на ограничения за трансграничното движение на хора, ограничителни мерки за влизане в страната за чуждестранни граждани от определени държави до по-нататъшно развитие на обстановката и "блокиране" на определени отрасли. По-специално, авиокомпаниите и железопътните линии спират международния транспорт на пътници, затворени са училища, университети, ресторанти, кина, театри и музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно с изключение на търговците на дребно на хранителни стоки, магазини за хранителни стоки и аптеките. Също така някои фирми в България са инструктирали служителите си да останат по домовете си и са ограничили или временно спрели извършването на обичайната си дейност. На 13 май 2020 г. Българското правителство отмени извънредното положение в страната. Някои от ограничителните мерки продължават своето действие съгласно Закона за здравето.

По-широките икономически въздействия на всички тези събития включват:

- нарушаване на оперирането на бизнеса и икономическата дейност в България, с каскадни въздействия върху доставките едновременно в посока нагоре – производители/вносители, така и надолу – към крайните потребители;
- значително нарушаване на дейността на предприятията в някои сектори, както в рамките на България, така и на пазари, които са със значителна зависимост от веригата на доставки от Китай и Италия, а така също и предприятия, ориентирани към износ, със значителна зависимост от чуждестранните пазари. Засегнатите сектори включват търговия и транспорт, пътувания и туризъм, развлечения, производство, строителство, търговия на дребно, застраховане, образование и финансов сектор;
- значително намаляване търсенето на стоки, които не са от първа необходимост и услуги за бита;
- увеличаване на икономическата несигурност, отразена в по-нестабилните цени на активите и валутните курсове.

#### **24. Събития след датата на баланса (продължение)**

Въз основа на публично достъпната информация към датата, на която тези финансови отчети са били разрешени за издаване, ръководството разглежда редица тежки, но реалистични неблагоприятни сценарии по отношение на потенциалното развитие на огнището и очакваното му въздействие върху Дружеството и икономическата среда, в която то извършва своята дейност.

В отговор на очакваните сценарии, ръководството предприе действия, целящи ограничаването на рисковете, които включват:

- Действия насочени към служителите на Дружеството (подсигуряване на най-високи нива на дезинфекция в офисите, разместване на служителите в различни локации с цел минимизиране риска от инфекция, осигуряване на работни места с отдалечен достъп – „работа от вкъщи“);
- Действия насочени към осигуряването на непрекъсваемост на работата на доставчиците (свързване с доставчици, намиране на алтернативни решения);
- Действия насочени към клиентите

Поради факта, че ситуацията, свързана с развитието на болестта, е много динамична и реакциите на българските и останалите правителства по света се променят много бързо, някои от горните мерки, инициирани от ръководството, все още са в ход и резултатът им е несигурен на този етап. Финансовото състояние на Дружеството не се е променило значително от 31 декември 2019 г. и Ръководството счита, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (включително и подкрепа от Групата) ще бъдат адекватни за ликвидните му нужди през 2020 г. Основните ликвидни финансови активи на Дружеството към 31 декември 2019 г. са пари и парични еквиваленти в размер на 7,448 хил.лева (02 юли 2020 г. – 6,375 хил.лева). Съществува риск, че при тежък, но реалистичен сценарий за продължително блокиране, плановете на ръководството биха могли да се окажат недостатъчни за смекчаване на операционните и ликвидните рискове. Въпреки това ръководството следи ситуацията много отблизо и е готово да приложи допълнителни мерки, инициативи и политики, ако е необходимо. Към този момент, ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие при изготвянето на настоящите финансови отчети.

Дейността на Дружеството зависи от подкрепата на Групата. Ръководството на Групата е изразило намерението си да продължи да предоставя финансова и друга подкрепа, за да може Дружеството да извършва своята дейност.

През 2020 г. Дружеството е удължило кредитните си линии от юни 2020 до юни 2021 година, което е некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10.

Няма други значими събития след датата на баланса, които изискват корекции или допълнителни оповестявания във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.