

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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, включващи и обобщено оповестяване на същественияте счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г., 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 ЕС и българското законодателство.

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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

Оценяване на инвестиционни имоти Пояснения 6 и 26 от финансовия отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2018 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 37,306 хил. лв. и е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 262 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради относителния им дял в сумата на активите - 84% към 31.12.2018 г. и поради значимите предположения от страна на ръководството и независимите оценители, необходими при изчисляването на справедливата стойност на инвестиционните имоти.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - преглед и проверка на документите за придобиване на инвестиционните имоти и докладите на независими оценители; - проверка на опита и квалификацията на независимите оценители; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията на финансовите отчети, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност.

Обезценка на финансови активи и първоначално прилагане на изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти в сила от 01.01.2018 г. Пояснение 3.1 от финансовия отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>МСФО 9 Финансови инструменти е в сила за отчетни периоди, започващи на 1 януари 2018 г. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, нови модели на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. Първоначалният ефект от прилагането на МСФО 9 следва да се оповести в съответствие с изискванията на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки и други приложими стандарти.</p> <p>Необходимостта от прилагането на значителни преценки, допускания и предположения от страна на ръководството при оценяването на финансовите активи на Дружеството, доведе до идентифицирането на този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p> <p>Ключовите предположения и несигурности, присъщи на МСФО 9 Финансови инструменти, са основно свързани със следните области:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Класификация и първоначална оценка:</u> При първоначалната класификация и оценка на финансовите инструменти, ръководството е направило своята преценка относно бизнес моделите за управление на финансовите активи на Дружеството и характеристиките на 	<p>По време на нашия одит се запознахме с актуализираната счетоводна политика на Дружеството, включваща информация за класификация, оценка и обезценка на финансови активи и я съпоставихме с изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти. В допълнение, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до следните:</p> <p><u>Класификация и първоначална оценка:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - преглед на критериите на Дружеството за класификация и последващо отчитане на всяка категория финансови активи и съответствието на тези критерии с изискванията на МСФО 9; - извършване на проверка и оценка на процесите за класификация на финансовите активи; - получаване на разбиране и оценяване бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи; - проверка, че ръководството е оценило и класифицирало всички финансови активи, посредством сравняване с активите и пасивите, включени в отчета за финансовото състояние. <p><u>Признаване на очаквани кредитни загуби:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - преглед и оценка на политиките и процедурите, разработени за новите модели за изчисляване на очакваните

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

<p>договорните парични потоци. Ръководството е заключило, че вземанията от клиенти и доставчици и другите вземания се държат единствено в рамките на бизнес модел, чиято цел е да се съберат договорните парични потоци. Тази група финансови активи последващо се оценява по амортизирана стойност.</p> <p>- <u>Признаване на очаквани кредитни загуби:</u> Новите изисквания на МСФО 9 Финансови инструменти доведоха до нарастване на сложността и степента на преценки, които се изискват при разработването на модел за изчисляването на очакваните кредитни загуби, който да е подходящ за размера и дейността на Дружеството. Новият модел изисква изчисляването на очаквани кредитни загуби да се базира на историческа информация, ориентирана към бъдещето, относно макроикономически показатели, на базата на които се разработват различни сценарии.</p> <p>Финансовите активи, оценявани по амортизируема стойност към 31 декември 2018 г. възлизат на 3 344 хил. лв. и представляват 8% от активите на Дружеството. Изготвянето на модел за очаквани кредитни загуби изисква набор от значителни преценки, допускания и несигурности от страна на ръководството на Дружеството.</p> <p>Приложение 3.1 към финансовия отчет представя информацията относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството при оценяването на очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи, оценявани по амортизируема стойност за 2018 г. и е представен ефектът върху началните салда към 1 януари 2018 г. от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти.</p>	<p>кредитни загуби на финансовите активи;</p> <ul style="list-style-type: none"> - получаване на разбиране за процеса на Дружеството за оценка на очаквани кредитни загуби; - получаване на разбиране за приложимите контроли, които ръководството е въвело във връзка с прилагането на новия стандарт; - за прогнозните допускания, използвани от ръководството на Дружеството, са проведени дискусии с ръководството и са анализирани предположенията, посредством използване на вътрешна и публично достъпна информация; - определяне на необходима обезценка чрез проверка на конкретни вземания и извършване на тестове на детайлите, анализирани на финансовото състояние на контрагентите и проучване, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия. При анализа е взето предвид влиянието на икономическите условия и други фактори, които могат да повлияят на събираемостта на вземанията; - прилагане на професионална преценка, за да се анализират и оценят ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби; - оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително на оповестяванията на основните предположения и преценки, свързани с първоначалния ефект от прилагане на МСФО 9, класификация и обезценка на финансови активи и изложеността на Дружеството на кредитен риск.
--	--

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, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно 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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 на 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 и Закона за независимия финансов одит, 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;

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- достигахме 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.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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 становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими 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;

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 21 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- „РСМ БГ“ ЕООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2018 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 29 юни 2018 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява втора поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

д-р Мариана Михайлова

Управител

РСМ БГ ЕООД

Одиторско дружество

29 март 2019 г.

гр. София 1142, ул. Проф. Фритьоф Хансен № 9, ет. 7, България



д-р Мариана Михайлова

Регистриран одитор, отговорен за одита