

Междинен финансов отчет

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АД СИЦ

30 юни 2022 г.

Съдържание

Страница

| | |
|------------------------------------------------------------|---|
| Отчет за финансовото състояние | 1 |
| Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | 2 |
| Отчет за промените в собствения капитал | 3 |
| Отчет за паричните потоци | 4 |
| Пояснения към финансовия отчет | 5 |

Отчет за финансовото състояние

| Активи | Пояснение | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|-------------------------------------------|-----------|----------------------------|---------------------------------|
| Нетекущи активи | | | |
| Инвестиционни имоти | 6 | 38 659 | 38 659 |
| Активи в процес на изграждане | 7 | 78 | 78 |
| Предплатени суми за придобиване на активи | 8 | 2 000 | 2 000 |
| Нетекущи активи | | 40 737 | 40 737 |
| Текущи активи | | | |
| Търговски и други вземания | 9 | 4 309 | 4 260 |
| Пари и парични еквиваленти | 10 | 6 | 4 |
| Текущи активи | | 4 315 | 4 264 |
| Общо активи | | 45 052 | 45 001 |
| Собствен капитал | | | |
| Акционерен капитал | 11 | 1 077 | 1 077 |
| Премиен резерв | | 24 197 | 24 197 |
| Законови резерви | | 121 | 121 |
| Неразпределена печалба | | 19 050 | 19 010 |
| Общо собствен капитал | | 44 445 | 44 405 |
| Пасиви | | | |
| Текущи пасиви | | | |
| Търговски и други задължения | 12 | 607 | 596 |
| Текущи пасиви | | 607 | 596 |
| Общо пасиви | | 607 | 596 |
| Общо собствен капитал и пасиви | | 45 052 | 45 001 |



Съставил:  **САТЕЛИТХ АД**
/Сателит Х АД – счетоводна къща
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/


Изпълнителен директор:  **/Миролуб Иванов/**

Дата: 11 юли 2022 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 юни

| | Пояснение | 30 юни 2022 '000 лв. | 30 юни 2021 '000 лв. |
|------------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| Приходи от наеми | 6 | 61 | 46 |
| Други приходи | 14 | 30 | 47 |
| Разходи за външни услуги | 15 | (48) | (38) |
| Разходи за персонала | 13 | (3) | (3) |
| Други разходи | 16 | - | (7) |
| Печалба за периода | | 40 | 45 |
| Друг всеобхватен доход | | - | - |
| Общо всеобхватен доход за периода | | 40 | 45 |
| | | лв. | лв. |
| Доход на акция | 17 | 0.04 | 0.04 |

Съставил:  
/Сателит Х АД – счетоводна къща
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/


Изпълнителен директор:  
/Миролюб Иванов/

Дата: 11 юли 2022 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

| Всички суми са представени в '000 лв. | Акционерен капитал | Премиен резерв | Законови резерви | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2022 г. | 1 077 | 24 197 | 121 | 19 010 | 44 405 |
| Печалба за периода | - | - | - | 40 | 40 |
| Общо всеобхватен доход за периода | - | - | - | 40 | 40 |
| Салдо към 30 юни 2022 г. | 1 077 | 24 197 | 121 | 19 050 | 44 445 |

| Всички суми са представени в '000 лв. | Акционерен капитал | Премиен резерв | Законови резерви | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2021 г. | 1 077 | 24 197 | 121 | 18 821 | 44 216 |
| Печалба за годината | - | - | - | 189 | 189 |
| Общо всеобхватен доход за годината | - | - | - | 189 | 189 |
| Салдо към 31 декември 2021 г. | 1 077 | 24 197 | 121 | 19 010 | 44 405 |


Съставил:  
/Сателит Х АД, счетоводна къща
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор:  
/Миролюб Иванов/

Дата: 11 юли 2022 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

| Пояснение | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 30 юни 2021 ‘000 лв. |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Оперативна дейност | | |
| Постъпления от клиенти | 30 | 16 |
| Плащания към доставчици | (42) | (39) |
| Плащания към персонала и осигурителни институции | (3) | (2) |
| Платени и възстановени данъци, нетно | (3) | (70) |
| Получени неустойки | - | 21 |
| Постъпления от възстановени аванси за покупка на имоти | 5 | 80 |
| Други (плащания)/постъпления за оперативна дейност, нетно | 15 | (7) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | 2 | (1) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | 2 | (1) |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината | 4 | 6 |
| Пари и парични еквиваленти в края на годината | 6 | 5 |

Съставил:  **САТЕЛИТ Х АД**
/Сателит Х АД, Счетоводна къща
Станислав Арсов – представляващ и
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор:  **САТЕЛИТ Х АДСИЦ**
/Миролюб Иванов/

Дата: 11 юли 2022 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ („Дружеството“) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 131550406. Седалището и адресът му на управление е гр. София, район Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор, с решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006 г. Дейността му е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД, България

Дружеството има едностепенна форма на управление и се управлява от Съвет на директорите, който към 30 юни 2022 г. е в следния състав:

- Миролюб Панчев Иванов – изпълнителен директор;
- Магдалена Бисерова Илкова – председател на Съвета на директорите;
- Нина Нейчева Нейчева – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Миролюб Иванов.

Към 30 юни 2022 г. Дружеството има едно наето лице на непълен работен ден.

Акционер с най-голям дял в капитала на Дружеството към 30 юни 2022 г. е ЦКБ Груп ЕАД, притежаващ 17.93 % от капитала и правата на глас. Едноличен собственик на ЦКБ Груп ЕАД, който изготвя консолидирани финансови отчети, е Химимпорт АД, чийто акции се търгуват на Българска фондова борса АД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

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

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

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има

достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- прилага счетоводна политика ретроспективно;
- преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- прекласифицира позиции във финансовия отчет.

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

През 2022 г. Дружеството представя само един сравнителен период, тъй като не е налице основание за представяне на повече от един сравнителен период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

4.4. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните дейности, които развива Дружеството.

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти”.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи, при наличие на такива, се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

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

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

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

4.5. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Възприемайки принципите, заложи в МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, Дружеството е възприело политика за признаване на приходите в обхвата на МСФО 15, при възникване на такива от различно естество.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.5.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

4.5.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

4.5.3. Приходи от отдаване под наем

Приходите от наем се признават на база линейния метод през срока на договора, съгласно МСФО 16.

4.6. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на дружеството и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.7. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита (при наличието им) два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи, при наличието на такива, винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.8. Отчитане на лизинговите договори

Дружеството е лизингодател по договори за лизинг.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и последващо се оценяват съгласно изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 6). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.9. Инвестиционни имоти

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

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

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.7.

4.10. Финансови инструменти

4.10.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.10.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

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

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

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

4.10.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Преценката и калкулацията на очакваните загуби от обезценка се базира предимно на сроковете за погасяване на вземанията на Дружеството. Предвид не големия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на очакваните загуби от обезценка.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.10.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

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

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

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

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби индивидуално за всеки контрагент с налична експозиция към края на периода.

За определяне на подходящ дисконтов процент Дружеството използва лихвената статистика, публикувана от БНБ и извършва необходимите корекции, в съответствие с отчитане на специфични фактори за средата и съответната експозиция.

4.10.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски задължения.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.11. Данъци върху дохода

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

4.12. Пари и парични еквиваленти

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

4.13. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал.

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на приложимото законодателство.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита загуба от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството, при наличие на такива, се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. Възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили

труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Дружеството, то не е начислявало правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица”.

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

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение следствие на минали събития.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

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

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

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

4.16.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Дружеството. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството

4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г. с изключение на допълнителните анализи и преценки от гледна точка на потенциалния ефект на пандемията на коронавирус върху основните предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, информация за които е представена по-долу.

4.17.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо разчета ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка). От гледна точка на пандемията от коронавирус, Дружеството прилага по-консервативен подход за изчисляване на очакваните кредитни загуби, изразяващ се в завишаване на дисконтовия процент.

4.17.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва доклади от независими сертифицирани оценители за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.1.

5. Оперативни сегменти

Към настоящия момент Ръководството определя един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.4: „Отчитане по сегменти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Дружеството. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Дружеството. През представените отчетни периоди Дружеството няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

През 2022 г. няма новопридобити или продадени нетекущи активи.

Всички имоти на Дружеството се намират в България.

Приходите на Дружеството са от клиенти, регистрирани в България.

През 2022 г. три от четирите клиента по договори за наем са генерирали по отделно над 10 % от приходите от наем на Дружеството.

Отдадените под наем активи към 30 юни 2022 г. представляват 6.45 % от общия размер на секюритизирани активи на Дружеството.

Всички активи и приходи на Дружеството са следствие от основната му дейност, както е дефинирана в чл. 5, ал. 1, т. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, в сила от 16 март 2021 г.

Дружеството е спазило изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация като не е извършило нито една от инвестициите по чл. 25, ал. 2 – 5.

Дружеството не е страна по банкови кредити и не е обезпечавало задължения на трети лица, с което е спазило регламентите относно конкретни ограничения в това направление, заложи в чл. 26, ал. 1 и 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сграда, които се намират в гр. София и гр. Варна, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.1.

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

| | '000 лв. |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Балансова стойност към 1 януари 2021 г. | 38 224 |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 435 |
| Балансова стойност към 31 декември 2021 г. | 38 659 |
| Балансова стойност към 30 юни 2022 г. | 38 659 |

Инвестиционните имоти не са заложи като обезпечение по задължения.

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

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

6.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 юни 2022 г. и 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

| Ниво 3 | 30 юни 2022 г. | 31 декември 2021 г. |
|-----------------------------|----------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Инвестиционни имоти: | | |
| - земи | 34 295 | 34 295 |
| - сграда | 4 364 | 4 364 |
| | 38 659 | 38 659 |

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

7. Активи в процес на изграждане

| | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Натрупани разходи по изграждане на имоти | 78 | 78 |
| | 78 | 78 |

8. Предплатени суми за придобиване на активи

| | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Нетекущи: | | |
| Предплатени суми за придобиване на инвестиционни имоти | 2 000 | 2 000 |
| | 2 000 | 2 000 |

9. Търговски и други вземания

| | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Търговски вземания, брутно | 147 | 104 |
| Обезценка на търговски вземания | (7) | (7) |
| Търговски вземания | 140 | 97 |
| Вземания по цесия | 2 783 | 2 798 |
| Вземане по прекратен договор | 1 758 | 1 763 |
| Вземания по неустойки | 311 | 285 |
| Обезценка | (683) | (683) |
| Финансови активи | 4 169 | 4 163 |
| Търговски и други вземания | 4 309 | 4 260 |

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

Ръководството на Дружеството е извършило детайлен анализ на разчетите с контрагентите си на индивидуална база, както и потенциалния ефект върху кредитното им качество, в т.ч. от гледна точка на формиране на обоснован размер на очакваните кредитни загуби, съгласно възприетия модел за определянето им в съответствие с МСФО 9. На база извършения анализ, и при отчитане на събираемостта на вземанията си в периода след началото на пандемията, до датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството на Дружеството счита, че в краткосрочен план не са налични индикации за влошаване на кредитното качество на контрагентите, както и че към настоящия момент не са налице основания за промяна на модела за калкулиране на очаквани кредитни загуби.

10. Пари и парични еквиваленти

| | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: | | |
| - български лева | 6 | 4 |
| Пари и парични еквиваленти | 6 | 4 |

11. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е разпределен в 1 077 193 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Брой издадени и напълно платени акции:

В началото на годината

Общ брой издадени и напълно акции на 31 декември

| 30 юни 2022 | 31 декември 2021 |
|------------------|---------------------|
| 1 077 193 | 1 077 193 |
| 1 077 193 | 1 077 193 |

12. Търговски и други задължения

Текущи:

Търговски задължения

Финансови пасиви

Данъчни задължения

Глоби, неустойки и лихви за просрочие

Нефинансови пасиви

Текущи търговски и други задължения

| 30 юни 2022 '000 лв. | 31 декември 2021 '000 лв. |
|-------------------------|---------------------------------|
| 40 | 31 |
| 40 | 31 |
| 549 | 548 |
| 18 | 17 |
| 567 | 565 |
| 607 | 596 |

13. Разходи за персонала

Разходи за заплати

Разходи за осигуровки

Разходи за персонала

| 30 юни 2022 '000 лв. | 30 юни 2021 '000 лв. |
|-------------------------|-------------------------|
| (3) | (2) |
| - | (1) |
| (3) | (3) |

14. Други приходи

Неустойки

Други

в т.ч.:

Приходи, които се признават към определен момент

Приходи, извън обхвата на МСФО 15

| 30 юни 2022 хил. лв. | 30 юни 2021 хил. лв. |
|-------------------------|-------------------------|
| 26 | 27 |
| 4 | 20 |
| 30 | 47 |
| 30 | 47 |
| - | - |

15. Разходи за външни услуги

Счетоводно обслужване

Консумативи

Независим финансов одит

Държавни и други такси

Правни и консултантски услуги

Други

| 30 юни 2022 '000 лв. | 30 юни 2021 '000 лв. |
|-------------------------|-------------------------|
| (15) | (15) |
| (16) | (8) |
| (4) | (4) |
| (6) | (6) |
| (1) | (3) |
| (6) | (2) |
| (48) | (38) |

16. Други разходи

Начислени лихви за забава

| 30 юни 2022 '000 лв. | 30 юни 2021 '000 лв. |
|-------------------------|-------------------------|
| - | (7) |
| - | (7) |

17. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода на акция е отнесен към нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции за изчисляване на дохода на акция, както следва:

| | 30 юни 2022 | 30 юни 2021 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 40 421 | 45 466 |
| Средно претеглен брой акции | 1 077 193 | 1 077 193 |
| Доход на акция (в лв. за акция) | 0.04 лв. | 0.04 лв. |

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол. Свързаните лица, с които са извършвани сделки през периода са описани по-долу.

- Енергопроект АД
- Химимпорт АД
- Централна Кооперативна Банка АД

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

18.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол и непреки собственици

| | 30 юни 2022 '000 лв. | 30 юни 2021 '000 лв. |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Други свързани лица: | | |
| - Наем на недвижими имоти | 37 | 30 |

18.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите, в полза на които не са начислявани и изплащани възнаграждения през текущия и сравнимия период.

19. Разчети със свързани лица в края на периода

| | 30 юни 2022 '000 лв. | 31 декември 2021 '000 лв. |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Текущи търговски и други вземания от: | | |
| Едноличен собственик на акционера, с най-голям дял в капитала | 316 | 316 |
| Други свързани лица | 83 | 54 |
| Обезценка | (318) | (318) |
| Общо вземания от свързани лица | 81 | 52 |

20. Условни активи и условни пасиви

През периода не са предявени гаранционни и правни искове от и към Дружеството.

През периода Дружеството е получило Заповед за възлагане на ревизия по ЗМДТ от Столична община. Към датата на настоящия доклад, ревизията не е приключила. Дружеството не очаква негативни ефекти, съответно нужда от корекции, във финансовите резултати.

21. Категории финансови активи и пасиви

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

| Финансови активи | Пояснение | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| Дългови инструменти по амортизирана стойност: | | | |
| Търговски и други вземания | 9 | 4 309 | 4 260 |
| Пари и парични еквиваленти | 10 | 6 | 4 |
| | | 4 315 | 4 264 |
| Финансови пасиви | Пояснение | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | |
| Текущи пасиви: | | | |
| Търговски задължения | 12 | 40 | 31 |
| | | 40 | 31 |

Вижте пояснение 4.10 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 22.

22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 21.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от съвета на директорите, чийто приоритет е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществениите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

22.1. Анализ на пазарния риск

22.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството сключва и сделки в евро, което предполага минимален валутен риск, поради фиксирания курс на лева спрямо еврото.

22.1.2. Лихвен риск

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овърдрафти и други финансираня, които да са обвързани с лихвени нива и няма други разчети с плаващи лихвени проценти, което не го излага на лихвен риск.

22.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, например при възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено в следващата таблица.

| | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | |
| Дългови инструменти по амортизирана стойност | | |
| Търговски и други вземания | 4 309 | 4 260 |
| Пари и парични еквиваленти | 6 | 4 |
| Общо финансови активи | 4 315 | 4 264 |

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

22.3. Други рискове – разпространение на коронавирус (Covid-19)

Ефектите от глобалната пандемия от корона вирус Covid-19 (Коронавирус) през 2020 г. и 2021 г. върху финансовата активност и пазарите в световен мащаб, породиха необходимостта Дружеството да анализира, базирайки се на текущо разполагаемата информация, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и в частност върху използваните модели за определяне на очаквани кредитни загуби на финансови активи, съгласно изискванията на МСФО 9.

Дългосрочните перспективи и потенциални ефекти върху събираемостта и кредитното качество на разчетите са обект на постоянен мониторинг и актуализация от страна на Ръководството. Процесът отчита и обстоятелството, че наличието на временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 (Коронавирус) не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

22.4. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят предимно на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 30 юни 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

| 30 юни 2022 г. | Текущи |
|----------------------|-------------------------|
| | До 3 месеца '000 лв. |
| Търговски задължения | 40 |
| Общо | 31 |

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

| 31 декември 2021 г. | Текущи |
|----------------------|-------------------------|
| | До 3 месеца '000 лв. |
| Търговски задължения | 31 |
| Общо | 31 |

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства, търговски и други вземания. Наличните парични ресурси и вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

23. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Дружеството определя собствения капитал на основата на неговата балансова стойност, представена в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като обща сума на задълженията, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

| | 30 юни 2022 ‘000 лв. | 31 декември 2021 ‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Собствен капитал | 44 445 | 44 405 |
| Общо задължения | 607 | 596 |
| - Пари и парични еквиваленти | (6) | (4) |
| Нетен дълг | 601 | 592 |
| Съотношение на собствен капитал към нетен дълг | 73.95 | 75.01 |

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

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

24. Събития след края на отчетния период

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

- На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Във връзка с несигурността и продължителността на конфликта, ръководството на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ не разполага с точна оценка относно икономическите последици. Не се изключва възможността за ескалация на конфликта, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Редица компании напуснаха руския пазар. Наблюдава се съществено повишение в цените на енергията и пшеницата, които допълнително засилват инфлацията, породена от нарушените вериги на доставки и от възстановяването от пандемията от COVID-19.