

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ (Дружеството) е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел в България с решение № 1 от 8 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12496/2005 г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. Стефан Караджа № 2.

Деятелността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството притежава лиценз, издаден от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006 г.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – София АД, България.

Към 31.12.2017 г. Дружеството е с регистриран капитал в размер на 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството притежава лиценз, издаден от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна форма на управление.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2017 г. е в следния състав:

- Велислава Георгиева Балтова – председател на Съвета на директорите;
- Миролуб Панчев Иванов - изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – заместник-председател на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Миролуб Иванов.

ЦКБ Груп ЕАД е обслужващо дружество на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ, а Уникредит Булбанк АД е банка-депозитар.

Акционер с най-голям дял в капитала на Дружеството към 31 декември 2017 г. е ЦКБ Груп ЕАД. Краен собственик на ЦКБ Груп ЕАД, който изготвя консолидирани финансови отчети, е дружество „Инвест Кепитъл” АД, което не е регистрирано на фондова борса.

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 изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 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 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 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 2017 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:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

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” (ревизиран 2007 г.).

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:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

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

През 2017 г. е представен един сравнителен период, тъй като няма промени в информацията от публикувания финансов отчет за предходната финансова година.

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.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Отчитане по сегменти

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

Дружеството има два оперативни сегменти: „инвестиционни имоти” и „покупко-продажба на недвижими имоти“, свързани с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти/секюритизация на недвижими имоти/посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

Дружеството няма активи, които не се отнасят директно към дейността на оперативните сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития.

Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Всички активи, пасиви, приходи и разходи на Дружеството, свързани с тези сегменти, не се различават от общата сума на съответните позиции, представени във финансовия отчет, и спадат към една и съща географска област – страната, в която се намира седалището и адресът на управление на Дружеството.

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

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от лихви за забавено изпълнение на сделки за покупка на недвижими имоти, наеми и продажба на активи.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение.

4.5.1. Продажба на активи

Приходът от продажба на нефинансови активи се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.6. Оперативни разходи

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

4.7. Отчитане на лизинговите договори

Като лизингополучател

Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с

оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

4.8. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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 всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

4.9. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.9.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Дружеството притежава финансови активи в следната категория:

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на

търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

4.9.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

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

4.10. Материални запаси

Материалните запаси включват земя и сгради, държана с цел бъдеща продажба. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по тяхното придобиване. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за обезценка на материални запаси за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.11. Данъци върху дохода

Дружеството е учредено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

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 първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал.

Другите резерви включват законови резерви, образувани съгласно изискванията на Търговския закон.

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

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. Пенсионни и краткосрочни 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 надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани вноски.

Планове с дефинирани вноски са пенсионни планове, по които Дружеството внася фиксирани вноски в независими дружества. Дружеството няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксираните вноски. Дружеството плаща фиксирани вноски по държавни програми и пенсионни осигуровки за своите служители във връзка с плановите с дефинирани вноски. Вноските по плановите се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителя.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени 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 вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

В някои случаи лизинговата транзакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

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.

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

4.17.1. Обезценка на вземания

Дружеството следва изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“, за да определи дали съществуват индикации за обезценка на вземания от клиенти и доставчици с балансова стойност в размер на 2 855 хил. лв. (2016 г.: 2 849 хил. лв.). Преценката на ръководството се извършва на базата на финансовата стабилност и краткосрочното бъдещо развитие на дружествата, включително оценка на фактори като развитие на сектора или индустрията на съответния контрагент, промени в технологията, оперативни и финансови парични потоци.

4.17.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва доклади от независими сертифицирани оценители за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи, които използват в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. 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 (вж. пояснение 24).

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, 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 24.

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2016 г.	-
Новопридобити активи:	
- чрез покупка	18 055
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	18 457
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	36 512

Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	532
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	37 044

6. Предоставени аванси

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Армитекс ЕООД	1 500	-
Хамър 2003 ЕООД	1 500	-
Ленд енд Лоу ЕООД	47	-
	3 047	-
Текущи:		
Химимпорт АД	-	2 245
	-	2 245

Всички аванси през 2017 г. са преведени във връзка с предварителни договори за покупко-продажба и подобрения на недвижими имоти на обща стойност в размер на 7,391 хил. лв. Окончателни договори за покупко-продажба следва да бъдат сключени до 30 септември 2018 г.

7. Вземания от клиенти и доставчици

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Кепитъл Мениджмънт АДСИЦ	2 700	2 700
Химимпорт АД	152	-
Бизнес Център Загора ЕООД	-	79
Недвижими имоти София АДСИЦ	-	63
Бългериън Прайвит Екуити Къмпани ЕООД	-	7
Други	3	-
	2 855	2 849

Вземанията представляват дължими за възстановяване аванси по договори за покупко-продажба на недвижим имот.

8. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват лихви върху аванси по сключени предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, както и данък върху добавената стойност, подлежащ на възстановяване:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
ДДС за възстановяване	600	-
Химимпорт АД	551	551
Данъчен кредит преди регистрация по ЗДДС	-	3 611
	1 151	4 162

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

9. Пари и парични еквиваленти

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	25	3
Пари и парични еквиваленти	25	3

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

10. Собствен капитал

10.1. 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.

	2017 Брой акции	2016 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 077 193	1 077 193
Брой издадени и напълно платени акции	1 077 193	1 077 193
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	1 077 193	1 077 193

Списъкът на основните акционери на Дружеството е както следва:

	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %	31 декември 2016 Брой акции	31 декември 2016 %
ЦКБ Груп ЕАД	221 746	20,59	248 208	23,04
ПОАД ЦКБ-Сила	62 305	5,78	52 735	4,90
Други	793 142	73,63	776 250	72,06
	1 077 193	100	1 077 193	100

10.2. Премияен резерв

В премийния резерв в размер на 24 197 хил. лв. (2016 г.: 24 197 хил. лв.) се включват постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените нови акции.

10.3. Други резерви

**Законови
резерви
‘000 лв.**

Салдо към 1 януари 2017 г.	121
Салдо към 31 декември 2017 г.	121

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на Търговския закон за задължителния минимален размер на резервите на акционерните дружества.

11. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Енергопроект АД – покупка на недвижим имот	-	1 800
Други	8	1
	8	1 801

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(12)	(5)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
Разходи за персонала	(13)	(6)

13. Данъчни задължения

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Данък при източника	1	-
Такса битови отпадъци	-	5
Данък недвижими имоти	-	1
	1	6

14. Други задължения

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Дивиденди	34	34
Глоби, неустойки и други	35	28
	69	62

15. Приходи

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Наеми	9	7
Отписани задължения	1	-
Неустойки	-	243
	10	250

16. Разходи за външни услуги

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Пазарни оценки	(10)	-
Счетоводно обслужване	(8)	(3)
Държавни и други такси	(7)	(8)
Консумативи	(6)	-
Независим финансов одит	(5)	(5)
Други	(2)	(4)
	(38)	(20)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2017 г. е в размер на 5 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

17. Други разходи

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(142)	(2)
Глоби по наказателни постановления	(20)	(12)
Начислени лихви за забава	(4)	(15)
	(166)	(29)

18. Доход на акция и дивиденди

18.1. Доход на акция

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:

	2017	2016
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	-	195 478
Средно претеглен брой акции	1 077 193	1 077 193
Доход на акция (в лв. за акция)	-	0.18

18.2. Дивиденди

През 2017 г. Дружеството е разпределило на своите собственици дивиденди в общ размер на 183 хил. лв. или 0,17 лева на акция, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 13 юни 2017 г.

През 2016 г. Дружеството е разпределило на своите собственици дивиденди в общ размер на 431 хил. лв. или 0,40 лева на акция, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 30 юни 2016 г.

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол, описани по-долу.

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

19.1. Сделки със собствениците

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
- Възстановени аванси	-	(3 856)
- Покупка на инвестиционни имоти	-	9 055
- Лихви за просрочие	-	243
- Разпределени дивиденди	183	431

19.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
- Покупка на инвестиционни имоти	-	9 000

19.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Съгласно решение на Съвета на директорите от 2017 г. възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството няма да бъдат начислявани и плащани ефективно до 31 декември 2017 г.

20. Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици – аванси и лихви по предварителни договори за продажба	-	2 797
Общо вземания от свързани лица	-	2 797

Текущи

Задължения към:

- други свързани лица под общ контрол – покупка на недвижими имоти

- собственици - дивиденди

Общо задължения към свързани лица

-	1 800
34	34
34	1 834

21. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени гаранционни и правни иски от и към Дружеството.

22. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Вземания от клиенти и доставчици	7	2 855	2 849
Други вземания	8	1 151	4 162
Пари и парични еквиваленти	9	25	3
		4 031	7 014
Финансови пасиви	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски задължения	11	8	1 801
Други задължения	14	69	62
		77	1 863

Вижте пояснение 4.9 за информация 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 23.

23. 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. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите.

Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

23.1. Анализ на пазарния риск

23.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.

Дружеството има сделки и в евро, което не предполага излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.

23.1.2. Лихвен риск

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овърдрафти и други подобни финансираня, които да са обвързани с лихвени нива.

23.1.3. Други ценови рискове

Дружеството няма краткосрочни инвестиции, които да се търгуват на публичен пазар и да имат променливи нива на цените.

23.2. 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, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирание 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 по-долу:

	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Вземания от клиенти и доставчици	2 855	2 849
Други вземания	1 151	4 162
Пари и парични еквиваленти	25	3
Балансова стойност	4 031	7 014

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

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

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на търговските и други вземания. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти

23.3. 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 за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

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

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи
31 декември 2017 г.	До 12 месеца
	'000 лв.
Търговски задължения	8
Други задължения	69
Общо	77

Към 31 декември 2016 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи
31 декември 2016 г.	До 12 месеца
	'000 лв.
Търговски задължения	1 801
Други задължения	62
Общо	1 863

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

24. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2017 г.	Ниво 3 '000 лв.
----------------------------	----------------------------

Инвестиционни имоти:	37 044
- земи	32 899
- сграда	4 145

31 декември 2016 г.	Ниво 3 '000 лв.
----------------------------	----------------------------

Инвестиционни имоти:	36 512
- земи	32 440
- сграда	4 072

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

Земи (Ниво 3)

Справедливата стойност на земите е оценена, като са използвани остатъчният метод и метода на пазарните сравнения с тегловни коефициенти.

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните сравнения се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2017 г. корекцията за тези фактори е в размер на 0.80% (2016 г.: 0.95%).

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция

зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Справедливата стойност по остатъчния метод е представена на базата на възможните параметри на оптимално застрояване на поземлените имоти, определени на база предвижданията на ОУП. Средната пазарна инвестиционна стойност на кв.м. е в размер на 626 лв. (2016 г.: 626 лв.).

Административна сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на административната сграда е оценена, като са използвани приходния метод, метода на пазарните сравнения и метода на вещната стойност с тегловни коефициенти.

Справедливата стойност на сградата по приходния метод е оценена, като очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент, съответстващ на пазарния доход от скорошни сделки с подобни имоти. Когато актуалният размер на наема се различава съществено от очаквания, последният съответно се коригира. При преценката за очакваните постъпления от наем се взимат предвид оставащият полезен живот на сградата.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, РЗП – приходна площ на сградата и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали.

Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г., са както следва:

	2017	2016
Наем	21.51 лв./кв. м.	23.47 лв./кв.м.
РЗП приходна площ	970 кв. м.	970 кв. м.
Дисконтов процент	7%	3%

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните сравнения се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2017 г. корекцията за тези фактори е в размер на 0.90 (2016 г.: 0.94 - 0.97).

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за сградата на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

25. 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 собствениците, 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.

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 промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на собствениците, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Собствен капитал	44 044	43 902
Общо задължения	78	1 869
- Пари и парични еквиваленти	(25)	(3)
Нетен дълг	53	1 866
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:0.001	1:0.04

26. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

27. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 21 март 2018 г.