

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

“Сии Имоти” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните 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 недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Сии Имоти” АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„Сии Имоти” АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“Сии Имоти” АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор. Акциите на Дружеството се търгуват на българската фондова борса.

Дружеството е с капитал 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност един лев за всяка акция.

„Сии Имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

На 20.09.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

Старият Съвет на директорите в състав:

о Христо Петков Чоевски – Изпълнителен директор

о Никола Ивайлов Коевски – Председател на Съвета на директорите

о Иглика Цветкова Мишева - Брусева – Заместник – председател на Съвета на директорите,

е заменен от Нов Съвет на директорите, а именно:

о Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

о Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите

о Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Сии Имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

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 (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)” е идентично с наименованието

„международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите 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.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2018 г.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. -приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката- сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения а) за идентифициране на

задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги; б) за идентифициране дали дружеството е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги и в) при трансфера на лицензии. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени следните промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги - ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори - лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му - по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги или отчитането на продажбите на стоки;

МСС 40 (променен) -Инвестиционни имоти - относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г.- не е приет от ЕК)

Към датата на съставяне на този финансов отчет са издадени, но не са още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2018 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (не е определена дата за влизане в сила, но ще се счита, че прилагането на тази редакция е в съответствие с МСФО).

МСФО 9 (променен) - Финансови инструменти - относно случаи компенсации при предсрочно погасяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК).

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила към 1 януари 2018 г. ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции.

Тези стандарти, променени стандарти и тълкувания включват:

МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции- Класификация и оценяване на трансакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не е приет от ЕК).

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).

МСС 28 (променен)- Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия- относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК).

Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) -подобрения в МСФО12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.- не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не са приети от ЕК).

Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.)- подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не са приети от ЕК). КРМСФО 22 (променен) -Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. -не е прието от ЕК).

КРМСФО 23 (променен)- Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е прието от ЕК).

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“ (преработен през 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,

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

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. Приходи

Приходите включват приходи от преценка на инвестиционни имоти. Приходите са представени в Пояснение 8.

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

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признание 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. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита един вид разход, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане 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 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.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.7. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти - земя, която се държи за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.8. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на дружеството.

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

4.9.1. 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.

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите 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 с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ и „Други приходи“, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

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 / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени 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.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, 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.

Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за всеобхватния доход в перото Печалби и загуби от обезценка, нетно .

Дружеството определя процента на обезценка на обслужваните вземания в размер на 1%, на заемите и лихвите по заеми – 2 % и процент на обезценка за вземанията, за които има индикации за затруднения в обслужването – 5%.

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако 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, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.10. Финансови инструменти съгласно МСС 39, до 31.12.2017 г.

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.

4.10.1. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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“.

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, търговските 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Дружеството включват акции и дялове. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.10.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и облигационни заеми, 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.

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.12. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават след одобрението им от Общото събрание на акционерите.

Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. 247а от Търговския закон и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - продажната цена на недвижимия имот, и
 - сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

- годишния отчетен период, който започва на или след фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване от изискванията.

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

4.13. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, 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. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

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

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.14. 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 индивидуален 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 2017 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

Информацията 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.

4.14.1. Обезценка на кредити и вземания

Търговските вземания и задължения в лева са оценени по амортизирана стойност, съгласно 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 вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.14.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва 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 20).

5. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Годишна такса БФБ	(1)	(1)
Счетоводно обслужване и одит	(14)	(2)
Такса КФН	(2)	(1)
Такса ЦД	(2)	(1)
Други	(3)	(1)
	<u>(22)</u>	<u>(6)</u>

6. Други разходи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за данък сгради и местни данъци и такси	(10)	(10)
Обезценка на вземания	(179)	-
Данък върху застрахователна премия	(12)	-
	<u>(201)</u>	<u>(10)</u>

7. 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 е използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба. Изчисленията са представени по - долу:

	2018	2017
Нетна печалба/загуба (в лв.)	63 969.97	(587 ,13)
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0,10</u>	<u>0,00</u>

8. Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте Пояснение 20.1.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	873
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	25
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	898
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	360
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	1 258

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

За 2018 г. и 2017 г. не са отразени приходи от отдаване на имотите под наем.

9. Търговски и други вземания

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи:		
Нетекуща част на застрахователна премия	513	-
Текущи:		
Предоставени аванси	17 852	-
Текуща част на застрахователна премия	73	-
Начислена обезценка съгласно МСФО 9	(179)	-
Текущи търговски и други вземания, нето	18 259	-

Предоставените аванси са за покупка на недвижими имоти съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

- Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на Парк Билд ЕООД - дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти за сумата от 9 000 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.
 - Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Сумата на преведения аванс към 31.12.2018 г. е в размер на 1 137 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.
 - Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 31.12.2018 г., находящ се гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. за сумата от 7 715 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.
- Вземанията подлежащи на обезценки са аванси за покупка на инвестиционни имоти и са обезценени с 1 % обезценка към 31.12.2018 г.

Към 01.01.2018 г. няма налични вземания в баланса на дружеството и не е начислявана обезценка. Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 179 хил. лв. (2017 г.: 0 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

Финансови активи	МСС 39		Начисление на разход през Печалбата или Загубата за периода	МСФО 9	
	Категория	Сума		Сума	Категория
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Търговски и други вземания	Кредити и вземания	18 080	(179)	18 259	Амортизирана стойност
Пари и парични еквиваленти	Кредити и вземания	2 724	-	2 724	Амортизирана стойност
		20 804	(179)	20 983	

Не са настъпили други изменения във връзка с прилагането на МСФО 9, касаещи промяна в категориите на другите финансови активи на Дружеството.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: -български лева	2 724	2
Пари и парични еквиваленти	2 724	2

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018	2017
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	650 000	650 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	650 000	650 000

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2018	31 декември 2018	31 декември 2017	31 декември 2017
	Брой акции	%	Брой акции	%
Загора Фининвест АД	362 800	55,82	362 800	55,82
Други ЮЛ	287 000	44,15	287 200	44,18
Физически лица	200	0,03	-	-
	650 000	100	650 000	100

11.2. Премииен резерв

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Премии, свързани с капитал	21	21
Премииен резерв от емисия на акции	151	151
Общо	172	172

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(33)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(2)
Разходи за персонала	(42)	(8)

12.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни предприятия	1	2
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	2	3

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

13. Облигационен заем

През текущия период "Сии Имоти" АДСИЦ, представлявано от СД взе решение за издаване на емисия обезпечени частни корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв. (двадесет милиона) – 2 0000 (две хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. Облигационната емисия е издадена на 18.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 18.12.2018 г. Обезпечението по емисията облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната.

Записни бяха 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общия размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 18.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 18.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 16.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 16.07.2026 г.

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Сии Имоти“ АДСИЦ ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- изграждането на комплекс, включващ петзвезден хотел под бранда на международен оператор с конгресен център, спортен център и рекреативна зона, както и офис площи;
- за придобиване инвестиционни имоти, с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите;
- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност. Във връзка с полученият облигационен заем, емитентът се задължава да спазва следните финансови коефициенти :

- Съотношене Пасиви / Активи – Не по-високо от 97 %
- Покритие на разходите за лихви - Изчислението на този коефициент се сформира както следва : (Печалба от оперативна дейност + разходи за лихви) / Разходи за лихви. Емитентът се задължава да поддържа покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05
- Текуща ликвидност – Краткотрайни активи / Краткотрайни пасиви – не по-ниско от 0.5

В случай, че наруши 2 или повече от тези определени финансови съотношения, емитентът се задължава да предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца и да преведе показателите на Дружеството в съответните съотношения съгласно изискванията на облигационерите.

Към 31 Декември 2018 г. финансовите показатели във връзка с облигационният заем на Дружеството са както следва ;

Съотношение Пасиви / Активи	97%
Покритие на разходите за лихви	4,06
Текуща ликвидност	13,65

13.1. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	2017 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Други изменения* '000 лв.	2018 '000 лв.
Облигационен заем	-	20 000	27	20 027
Други заеми	6	55	2	63
Общо	6	20 055	29	20 090

* Другите изменения включват начисления на лихви и продажба на вземания.

14. Търговски и други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	1	-
Местни данъци и такси	21	10
Получени аванси	580	-
Застраховка по облигация	600	-
Текущи търговски и други задължения	1 202	10

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

Полученият аванс е за покупко - продажба на недвижим имот.

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

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

15.1. Сделки със собствениците

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Получени средства		
- собственици	55	6
Начислени лихви		
- собственици	2	-

15.2. Сделки с други свързани лица

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Изплатени текущи разходи от обслужващото дружество	-	7
	-	7

15.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(18)	(5)
Осигурителни вноски	(9)	(2)

16. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- собственици	63	6
- обслужващо дружество	205	203
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	269	210
Общо задължения към свързани лица	269	210

Задълженията към собственици са възникнали по силата на сключен рамков договор за заем със срок на връщане до 20.10.2019 г. при лихва 6 % годишно. Задълженията към собствениците са за финансови пасиви, възникнали от финансовата му дейност и са изцяло възникнали чрез парични постъпления. Задълженията към обслужващото дружество са възникнали по силата на договор за управление.

17. Условни активи и условни пасиви

През текущия и предходния период не са възникнали условни активи или пасиви за Дружеството, освен тези оповестени в пояснение 13

18. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.
Предоставени аванси	9	17 673	-
Пари и парични еквиваленти	10	2 724	2
		20 397	2

Финансови пасиви	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	13	20 027	-
Получени аванси	14	580	-
Задължения към доставчици	14	1	-
Други задължения	14, 12.2	23	-
Задължения към свързани лица	16	269	210
		20 900	210

Вижте Пояснение 4.9 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 20. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 19.

19. 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 18. 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 средно срочни 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.

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

19.1. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като вземания от предоставени аванси 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:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Предоставени аванси	17 673	-
Пари и парични еквиваленти	2 724	2
Балансова стойност	20 397	2

Дружеството редовно следи за изпълнението 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 сделки.

19.2. 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи. Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Получени аванси		580		
Задължения към доставчици	1	-		
Други задължения		23		
Задължения към свързани лица	-	269	-	-
Задължения по облигационен заем	27	-	12 000	8 000
Общо	28	872	12 000	8 000

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения към свързани лица	-	210	-	-
Други задължения		13		
Общо	-	223	-	-

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. Годишните лихвени плащания към 31.12.2018 г. (2017 г.) не са осъществявани.

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 търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

20. Оценяване по справедлива стойност

20.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2018 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	1 258	-	1 258
31 декември 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти:				
- Земя	-	898	-	898

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

Земя (Ниво 2)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2018 г. корекцията за тези фактори е между 6% и 16%. Използван е и метода на остатъчната стойност като двата метода са претеглени през 50% теглови коефициент. През 2017 г. корекцията на факторите са сходни на тези от 2018 г. Предишната преоценка е била извършена на 31.12.2016 г. като са използвани метода на сравнителната стойност и метода на доходността с теглови коефициент 80% : 20% в полза на метода на сравнителната стойност.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	873
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	25
Салдо към 31 декември 2017 г.	898
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	360
Салдо към 31 декември 2018 г.	1 258

21. Политики 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 коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Дружеството не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

22. Събития след края на отчетния период

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

23. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 21.03.2019 г.