



Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ЦКБ РИТЪЛ Истейт Фонд АД СИЦ

31 декември 2015 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към финансовия отчет	7

ЦКБ Риџа Истейт Фонд АДСИЦ
Годишен доклад за дейността
2015 г.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“ЦКБ РИѢА ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2015 ГОДИНА**

Настоящият Доклад за дейността на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ за финансовата 2015 г. (наричан по-нататък "Доклада") е изготвен от членовете на Съвета на директорите на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ в съответствие с разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

През изминалата 2015 г. "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ развиваше дейността си съгласно действащата нормативната уредба, своя Устав, Правилата за работата на Съвета на директорите и приетата от дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Предметът на дейност на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е 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 цял предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството използва за финансиране на своите инвестиции средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата, набрани при първоначалното и при последващото увеличение на капитала.

През тази десета година от съществуването и лицензирането му, Дружеството отчита печалба в размер на 471 хил. лв.

Настъпилите през 2015 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ, са разкрити пред инвестиционната общност по начините, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

"ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е учредено на 26.10.2005 г., и е вписано с Решение № 1 от 08.11.2005 г. на Софийски градски съд в Регистъра за търговските дружества по ф.д. 12496/2005 г., парт. № 98586, том 1316, рег. I, стр. 41. Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006г. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, с ЕИК по БУЛСТАТ 131550406.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад Дружеството не е променяло наименованието си.

„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ е със седалище, адрес на управление: гр. София, район "Средец", ул. "Стефан Караджа" № 2, телефон: +359 (2) 980 16 11, факс +359 (2) 981 74 21, лице за контакт: Атанас Иванов – Директор за връзки с инвеститорите.

Обслужващо дружество на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е "ЦКБ Груп" ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. София, район "Средец", ул. "Стефан Караджа" № 2.

"ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е публично дружество по смисъла на ЗППЦК и акциите му се търгуват на "Българска Фондова Борса – София" АД. Борсовият код на дружеството е 5СК.

Структура на капитала

В таблицата по-долу са представени акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството. Няма акционери, притежаващи непряко 5 или повече на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

Акционери	31 декември 2015	
	Брой акции	%
ЦКБ Груп ЕАД	359 073	33.33
ЗАД „Армеец“	149 698	13.90
ЖЗК ”Съгласие”	78 075	7.25
Други юридически лица	490 347	45.52
	1 077 193	100.00

На Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не са известни договарености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Вид и клас на предлаганите акции

Към 31.12.2015 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.

Всички издадени от Дружеството акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения по отношение на прехвърлянето на акциите, нито по отношение на притежаването на акции. За притежаване на акции на дружеството не е необходимо получаване на каквото и да е одобрение от дружеството или друг акционер.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

Служителите в “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и членовете на Съвета на директорите не притежават емитирани от Дружеството акции.

Управление на дружеството

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е с едностепенна система на управление. През изтеклата 2015 г. не са извършвани персонални промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

Към 31.12.2015 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от председателя на Съвета на директорите Велислава Балтова и изпълнителния директор Миролуб Иванов, само заедно.

Икономическа група

“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества.

През 2015 г. не са настъпили промени в икономическата група на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

Предметът на дейност на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ е 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 цял предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за разгръщане на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и устав. Приоритет на Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал и при съблюдаване на посочените по-долу ограничения.

Дружеството се стреми към диверсификация на портфейла от недвижими имоти и получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

В устава на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ са предвидени възможности за инвестиране на свободните парични средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничение;
- в ипотечни облигации – до 10 на сто от активите;
- в други активи, при положение че това е допустимо от закона.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество.

Към 31.12.2015 г. “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ не е инвестирало свободни парични средства в посочените по-горе финансови инструменти и не е инвестирало в обслужващото дружество.

“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ може да инвестира в следните недвижими имоти:

- | | | |
|----------------------|---|---------------------|
| • жилищни имоти | - | до 80% от активите; |
| • офисни имоти | - | до 60% от активите; |
| • търговски имоти | - | до 30% от активите; |
| • индустриални имоти | - | до 30% от активите; |

- парцели - до 70% от активите;
- земеделски земи - до 40% от активите.

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент „ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ спазва следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот първоначалната стойност трябва да е близка или по-ниска от пазарната цена на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в големите градове и курортите.

Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно:

- дружеството не може да придобива право на собственост и други ограничени вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Уставът на “ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ допуска Дружеството да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и приетата от Комисията за финансов надзор, на основание чл. 9, ал. 1 от ЗКФН, практика относно ползването на кредити от дружества със специална инвестиционна цел, усвояването и погасяването им.

2. За периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. “ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ не е сключвало договори за покупко-продажба на недвижими имоти.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

В резултат от своята дейност “ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ отчете следния финансов резултат:

Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита печалба от дейността в размер на 471 хил.

лв.

(в хил. лв.)

Собствен капитал, малцинствено участие и пасиви	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	3	4	5	6	7	8	9	10
А. Собствен капитал								
І. Основен капитал	650	1 077	1 077	1 077	1 077	1 077	1 077	1 077
ІІ. Резерви	300	24 264	24 264	24 318	24 318	24 318	24 318	24 318
ІІІ. Финансов резултат								
1. Непокрита загуба	(56)	-	(36)	(36)	(201)	(406)	(236)	(185)
2. Текуща печалба	1 423	-	550	-	-	1 701	601	471
3. Текуща загуба	-	(36)	-	(165)	(205)	-	-	-
Общо за група ІІІ:	1 367	(36)	514	(201)	(406)	1 295	365	286
Общо за Раздел "А" (І+ІІ+ІІІ)	2 317	25 305	25 855	25 194	24 989	26 690	25 760	25 681

Разходи за основна дейност по категории дейности

През 2015 г. Дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 27 хил. лв., като отчита разходи за външни услуги в размер на 18 хил. лв. (възнаграждения за консултантски услуги на агенции за недвижими имоти, регистрираните одитори, такси за КФН, "БФБ - София" АД, "Централен депозитар" АД и др.), разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал в размер на 6 хил. лв., разходи за местни данъци и такси – 3 хил. лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност

Този показател представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях.

	към 31.12.2009	към 31.12.2010	към 31.12.2011	към 31.12.2012	към 31.12.2013	към 31.12.2014	към 31.12.2015
Коефициент на обща ликвидност	6,95	9,72	6,32	19,3	5,5	10,56	11,47

Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5.

Към 31.12.2015 г. дружеството отчита увеличение на коефициента на бърза ликвидност спрямо неговото ниво от 2014 г.

	към 31.12.2009	към 31.12.2010	към 31.12.2011	към 31.12.2012	към 31.12.2013	към 31.12.2014	към 31.12.2015
Коефициент на бърза ликвидност	6,95	9,72	6,32	19,3	5,5	10,56	11,47

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

	към 31.12.2009	към 31.12.2010	към 31.12.2011	към 31.12.2012	към 31.12.2013	към 31.12.2014	към 31.12.2015
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,003	0,005	0,001	0,001	0,0006	0,034	0,0019

2. Капиталови ресурси

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължнялост са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въвлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на

ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

Коефициентът за финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита при този коефициент на стойност от 92,48 %.

	към 31.12.2009	към 31.12.2010	към 31.12.2011	към 31.12.2012	към 31.12.2013	към 31.12.2014	към 31.12.2015
Коефициент на финансова автономност	94,16	93,83	90,43	95,24	83,37	90,53	92,48

Коефициентът на задлъжнялост През 2015 г. коефициентът на задлъжнялост е намалял, в сравнение с предходните години, запазва ниска стойност.

	към 31.12.2009	към 31.12.2010	към 31.12.2011	към 31.12.2012	към 31.12.2013	към 31.12.2014	към 31.12.2015
Коефициент на задлъжнялост	0,06	0,06	0,11	0,05	0,17	0,09	0,08

3. Ключови коефициенти

Обобщена информация за финансовите показатели на „ОЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АД СИЦ за 2015 г. е представена в таблицата по-долу, като същата е съпоставена и с тази през предходните финансови периоди

(в хил. лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Общо приходи от дейността	265	12 432	2 247	246	2 185	3 408	498
Общо разходи за дейността	301	11 882	2 412	451	484	2 807	27
Загуба	(36)	-	(165)	(205)	-	-	-
Печалба	-	550	-	-	1 701	601	471
Собствен капитал	25 305	25 855	25 194	24 989	26 690	25 760	25 681
Дългосрочни задължения	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочни задължения	1 569	1 703	2 665	1 250	5322	2 694	2 086
Дълготрайни (нетекущи) активи	15 969	11 003	11 003	2 110	2 784	-	3 833
Краткотрайни (текущи) активи	10 905	16 555	16 856	24 129	29 228	28 454	23 934
Парични средства	4	8	3	4	3	72	4
Материални запаси	-	1 896	-	-	-	-	-
Общо активи	26 874	27 558	27 859	26 239	32 012	28 454	27 767

От представени в горната таблицата показатели могат да бъдат направени следните изводи:

- общите приходи от дейността на дружеството са в размер на 498 хил. лв.;
- през 2015 г. са отчетени разходи за дейността в размер на 27 хил. лв.;
- към 31.12.2015 г. размерът на собствения капитал е 25 681 хил. лв.;
- наблюдава се намаление на краткосрочните задължения към 31.12.2015 г. в размер на 2 086 хил. лв. спрямо тези към 31.12.2014 г. – 2 694 хил. лв.;
- паричните средства са се намалили на 4 хил. лв. за 2015 г. спрямо 72 хил. лв. за 2014 г.;
- в сравнение с 2014 г. (28 454 хил. лв.) е отчетено намаление сумата на активите, която в края на 2015 г. е 27 767 хил. лв.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Акционерите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

а) Ценови риск

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Ценовият риск се проявява при продажбата на акциите на цени, по-ниски от вложените в проекта средства, при което за акционерите на Дружеството би възникнала загуба. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции в ценни книжа и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове ценни книжа и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите в ценни книжа, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

б) Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с регистрирането за търговия на акциите на ликвидни пазари и наличието на голям брой акционери (участници) в търговията, както и наличието на свободни акции в миноритарни акционери.

Акциите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 г.

в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на

приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

г) Инфлационен риск и загуба на стойност

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите в ценни книжа. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Като дружество със специална инвестиционна цел „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще инвестира основната част от средствата си в недвижими имоти, което обстоятелство предполага защита в голяма степен на нетната стойност на активите от инфлационните процеси. От друга страна, нетната стойност на активите е най-значимият показател, определящ цената на акциите, и съответна защита на акционерите срещу загуба на реална стойност на техните вложения в акции на Дружеството.

Специфични рискове, свързани с дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

а) Конкурентна среда

Поради тенденцията за увеличаване на броя на дружествата със специална инвестиционна цел и засилване на конкуренцията в страната е възможно „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

б) Ценови риск и инфлационен риск

Съществува риск тенденцията за покачване на цените на недвижимите имоти да се промени и цените на придобитите имоти от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на

цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

Извършените проучвания показват, че тенденцията към плавно посъскване на недвижимите имоти в Република България, поддържана от засиления се интерес на инвеститори и частни лица от чужбина, ще се запази и през следващите години.

в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност

„ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ е сравнително ново дружество. В този смисъл е възможно Дружеството първоначално да няма достатъчно средства за развитие на своите проекти или да се финансира при висока стойност на кредитен ресурс. Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти ще бъде в известна степен зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите), както и за ниски облигационни плащания по евентуално емитирани облигационни заеми пряко ще рефлектират върху възвращаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл, който Дружеството ще притежава. Инвестирането на повече от 70 на сто от ресурсите в недвижими имоти е предпоставка за относително бавно реализиране – продажба на активите. Липсата на добре развит пазар на недвижимите имоти в страната е предпоставка за съществуването на несигурност даден недвижим имот да бъде продаден бързо по най-добрите пазарни цени при ниски транзакционни разходи.

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най-общо могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. За ограничаване на ликвидния риск „ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ ще поддържа балансирана част от активите си в ликвидни инструменти, като парични средства на каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови депозити и/или държавни ценни книжа (ДЦК). Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

г) Политически риск

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понасят загуби.

д) Валутен риск

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение $1 \text{ EUR} = 1.95583 \text{ лв.}$, Дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

е) Други рискове

В дейността си „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

Общи (систематични) рискове

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика. Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната.

IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Събития след датата на годишното приключване, които са известни към момента на съставяне на Доклада и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ

Няма важни събития, настъпили след датата на годишното приключване, които да са известни към момента на съставяне на настоящия Доклад, както и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ.

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2015 г. не са налице събития или показатели с необичаен за Дружеството характер. През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

През 2016 г. Съветът на директорите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ предвижда постигане на по-добри резултати и повишаване доверието сред инвеститорите. „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати.

Съветът на директорите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход

при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на реализиране на приходите от отдаване под наем на придобитите имоти.

За инвестиране на своите инвестиции, Дружеството планира да използва както собствен капитал, така и привлечени средства под формата на банкови кредити и/или дългови ценни книжа.

Основното направление, в което Емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2016 г.:

Инвестиционните цели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за разгръщане на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2016 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще извършва основната си дейност от която да реализира приходи и постигане на положителни финансови резултати. Като приоритет през настоящата година ще е нарастването на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.

Поради специфичния предмет на дейност „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

VII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187А И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:

През 2015 г. Дружеството не е придобивало/прехвърляло собствени акции.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:

Дружеството не притежава собствени акции.

3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите:

През 2015 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали възнаграждения.

4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2015 г. членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Същите не са придобивали/прехвърляли акции на Дружеството през 2015г.

5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Велислава Георгиева Балтова	Не участва	Не участва	Не притежава контролно участие
Миролюб Панчев Иванов	- управител на „Омега Финанс“ ООД, ЕИК 831385114, - управител на „Прайм Лега Консулт“ ООД, ЕИК 130993620, - член на Съвета на директорите и представляващ на „Кепитъл Инвест“ ЕАД, ЕИК 121878333, - член на Съвета на директорите и представляващ на „Инвест Кепитъл Асет Мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 200775128, - член на Съвета на директорите на „Българска Корабна Компания“ ЕАД, ЕИК 175389730, - член на Управителния съвет на „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - член на Управителния съвет на „Проучване и добив на нефт и газ“ АД, ЕИК 824033568, - член на Надзорния съвет на „Пенсионноосигурително Акционерно Дружество „ЦКБ –	Не участва	Не притежава контролно участие

	Сила" АД, ЕИК 825240908 - член на Съвета на директорите на „Национална стокова борса" АД, ЕИК 115223519 - член на Управителния съвет на „Зърнени храни България" АД		
Нина Нейчева Нейчева	Не участва	Не участва	Не притежава контролно участие

7. Сключени през 2015 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2015 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

Инвестиционната стратегия се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

За осъществяване на инвестиционната си политика „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността се предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци на Дружеството чрез емитиране на акции и/или облигации и/или получаване на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи, както от конюнктурата на паричния пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Ръководството на дружеството предвижда набиране на персонал и обучението му.

VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

IX. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ

“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съвета на директорите на дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на директорите на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ управлява независимо и отговорно дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съветът на директорите на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, регламентираща дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Устава на дружеството, общоприетите стандарти за добра управленска практика.

Назначеният в “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, а именно: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, и други.

Цялата публична информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция Инфосток ООД - www.infostock.bg.

Във връзка с влезлите в сила през 2009 г. изменения и допълнения на ЗППЦК, Дружеството създаде своя интернет страница www.ccbrealestatefund.com, на която е публикувана налична финансова и корпоративна информация за “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ, включително информация за проведени Общи събрания на акционерите на дружеството, приети и обявени счетоводни отчети за дейността на дружеството,

проспекти за публично предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ.

Всички финансови отчети на Дружеството са изготвени съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независимо одиторско предприятие с цел осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводството, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A **ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година:

С оглед специфичния предмет на дейност на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ, дружеството следва да формира приходи главно посредством:

- придобиването и продажбата на недвижими имоти с цел реализиране на капиталова печалба;
- придобиването, разработването и експлоатацията на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход;
- планиране на свободните парични потоци чрез балансиране на дългосрочния капитал и инвестиране на ликвидните средства с цел получаване на лихва.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач /потребител/, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице по отделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента:

За информация вж. Раздел III от настоящия Доклад.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента: вж. Раздел II, т. 2 от настоящия Доклад.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период:

През 2015 г. „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ е получило от свързани лица възстановен аванс в размер на 1 828 хил. лв. и е признало приход от лихви и неустойки в размер на 274 хил. лв.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му:

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер

6. Информация за сделки, водени извън балансово през 2015 г.:

През 2015 г. "ЦКБ РИТЪЛ Истейт Фонд" АДСИЦ не е сключвало сделки, водени извън балансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина:

Към 31.12.2015 г. "ЦКБ РИТЪЛ Истейт Фонд" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем:

Към 31.12.2015 г. "ЦКБ РИТЪЛ Истейт Фонд" АДСИЦ не е сключвало договори за заем.

9. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

Към 31.12.2015 г. Дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати:

За информация вж. Раздел III от настоящия Доклад.

11. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

Съветът на директорите на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегия на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група:

През 2015 г. не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

"ЦКБ РИТЪЛ Истейт Фонд" АДСИЦ прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

14. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2015 г.:

Към 31.12.2015 г. няма настъпили промени в управителните органи на дружеството. "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена, както следва:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Миролjub Панчев Иванов - Изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – Член на Съвета на директорите.

15. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери:

На Съвета на директорите на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

16. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал:

Към 31.12.2015 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

17. Данни за директора за връзки с инвеститорите:

Директор за връзки с инвеститорите на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е Атанас Иванов, телефон за контакт: +359 (2) 980 16 11, факс +359 (2) 981 74 21, гр. София, район "Средец", ул. "Стефан Караджа" № 2, e-mail: ivanov@cbbam.bg

XII. ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, съгласно чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Акциите на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 год.

Борсовият код на дружеството е 5СК.

За последните 12 месеца цената на акциите на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ варира между 43.00 лв. и 45.00 лв. за брой.

XIII. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас:

Към 31.12.2015 г. акционерният капитал на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е в размер на 1 077 193 лв., разпределен в 1 077 193 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на

акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акциите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 г.

Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер:

Акциите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Прехвърлянето се извършва без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ или друг акционер.

3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ са, както следва:

Акционери	31.12.2014 г.		31.12.2015 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ЦКБ Груп ЕАД	442 548	41.08	359 073	33.33
ЗАД Армеец	123 348	11.45	149 698	13.90
ЖЗК Съгласие	86 075	7.99	78 075	7.25
Други юридически лица	425 222	39.48	490 347	45.52
Общо:	1 077 193	100.00	1 077 193	100.00

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права:

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях:

Дружеството няма системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите:

Не съществуват ограничения в правата на глас на никой от акционерите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ. Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили

своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание на акционерите, съгласно изискванията на ЗППЦК.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас:

На Съвета на директорите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава:

„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директори, чиито членове се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избира за срок не по-дълъг от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата на членовете на Съвета на директорите, те продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове на Съвета от Общото събрание на акционерите на дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсрочно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за дружеството или са сериозно засегнати интересите на дружеството.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството:

Съгласно чл. 43 от Устава на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ, в срок до 5 (пет) години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 (сто милиона) лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Съгласно чл. 27, ал. 1 от Устава на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ, капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и устава на дружеството.

Съгласно ал. 2 на същия член, капиталът на Дружеството не може да се намалява чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона:

„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане:

Не съществуват споразумения между „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ и членовете на Съвета на директорите и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Съветът на директорите „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ счита, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

ВЕЛИСЛАВА БАЛТОВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СА



МИРОЛЮБ ИВАНОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН
ДИРЕКТОР

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на дружество **„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ** към 31 декември 2015 г., включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът

взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ** към 31 декември 2015 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснение 13 „Други задължения“ към финансовия отчет, в което оповестено, че Дружеството не е изплатило разпределените дивиденди в период от 12 месеца след края на финансовата година съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, чл. 10, ал. 2. в размер на 2 081 хил. лв. Дружеството планира да изплати дивидентите през 2016 г. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2015 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2015 г. на **„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ**, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов

Управител

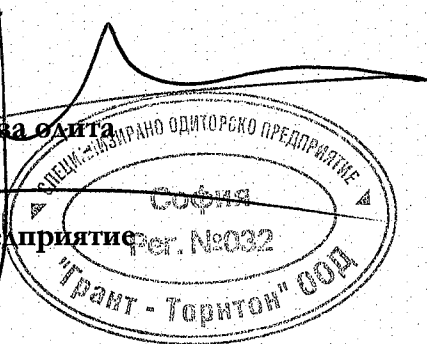
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД

Специализирано одиторско предприятие

30 март 2016 г.

гр. София



Отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Предоставени аванси	6	3 833	-
Нетекущи активи		<u>3 833</u>	<u>-</u>
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	5	3 272	-
Предоставени аванси	6	20 348	27 838
Други вземания	7	310	544
Пари и парични еквиваленти	8	4	72
Текущи активи		<u>23 934</u>	<u>28 454</u>
Общо активи		<u>27 767</u>	<u>28 454</u>

Съставен



Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/

Председател на Съвета на директорите:

/Велислава Баатова/



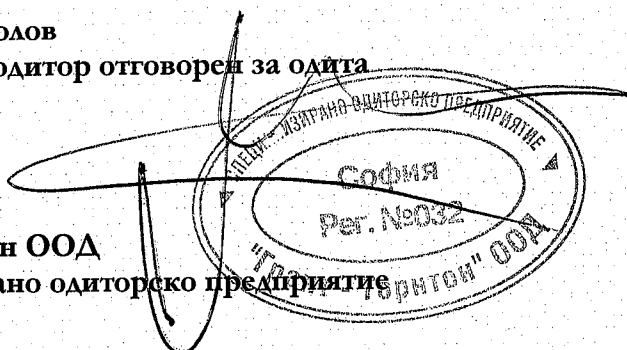
Дата: 22 март 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2016 г.:

Марий Апостолов

Регистриран одитор отговорен за одита

Управител



Грант Торнтон ООД

Специализирано одиторско предприятие

Отчет за финансовото състояние към 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	1 077	1 077
Премиен резерв	9.2	24 197	24 197
Други резерви	9.3	121	121
Неразпределена печалба		286	365
Общо собствен капитал		25 681	25 760
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски задължения	10	-	1 148
Задължения към персонала	11.2	-	8
Данъчни задължения	12	5	7
Други задължения	13	2 081	1 531
Текущи пасиви		2 086	2 694
Общо пасиви		2 086	2 694
Общо собствен капитал и пасиви		27 767	28 454

Съставил:



Изпълнителен директор:

/Миролуб Иванов/

Председател на Съвета на директорите:

/Велислава Балтова/



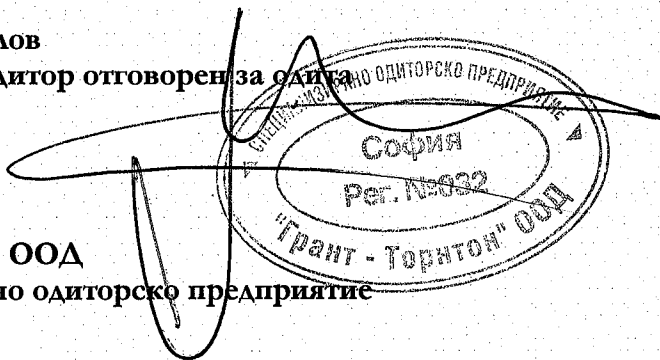
Дата: 22 март 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2016 г.:

Марий Апостолов

Регистриран одитор отговорен за одита

Управител



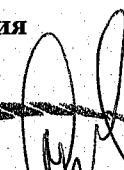
Грант Торнтон ООД

Специализирано одиторско предприятие

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
Други приходи	14	498	528
Печалба от продажба на нетекущи активи	15	-	96
Разходи за външни услуги	16	(18)	(14)
Разходи за персонала	11.1	(6)	(6)
Други разходи	17	(3)	(3)
Печалба за годината		<u>471</u>	<u>601</u>
Общо всеобхватен доход за годината		<u>471</u>	<u>601</u>
Доход на акция	18	лв. 0.44	лв. 0.56

Доход на акция

Съставил:

САТЕЛИТ АД
 Счетоводна фирма

Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/

Председател на Съвета на директорите

/Велислава Балтова/

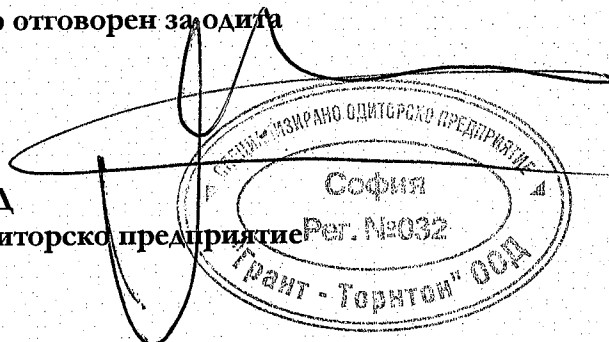


Дата: 22 март 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2016 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор отговорен за одита
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Специализирано одиторско предприятие Рег. №032



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премии резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	1 077	24 197	121	365	25 760
Дивиденди	-	-	-	(550)	(550)
Сделки със собствениците	-	-	-	(550)	(550)
Печалба за годината	-	-	-	471	471
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	471	471
Салдо към 31 декември 2015 г.	1 077	24 197	121	286	25 681

Съставил:

/СателитХ АД
 Счетоводна касса

Дата: 22 март 2016 г.

Изпълнителен директор:

Председател на Съвета на директорите:

/Миролюб Иванов/
 /Весислава Бажова/

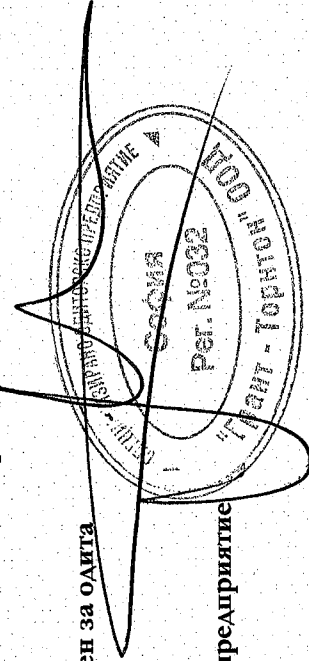
Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2016 г.:

Марий Апостолов

Регистриран одитор отговорен за одита
 Управителя

Грант Торнтон ООД

Специализирано одиторско предприятие



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премия резерв	Други резерви	Нагрупана загуба	Общо собствен капитал
Само към 1 януари 2014 г.	1 077	24 197	121	1 295	26 690
Дивиденди	-	-	-	(1 531)	(1 531)
Сасаки със собствениците	-	-	-	(1 531)	(1 531)
Печалба за годината	-	-	-	601	601
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	601	601
Само към 31 декември 2014 г.	1 077	24 197	121	365	25 760

Съставил:

/СателитХ

Изпълнителен директор:

/Миромоб Иванов

Дата: 22 март 2016 г.

Председател на Съвета на директорите:

/Весислава Балтова

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2016 г.:

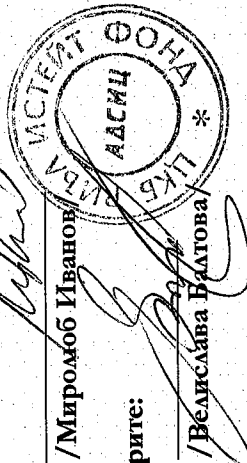
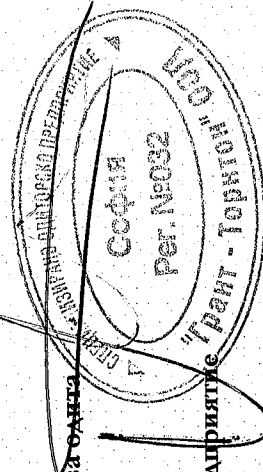
Марий Апостолаов

Регистриран одитор отговорен за данните

Управител

Грант Торнтон ООД

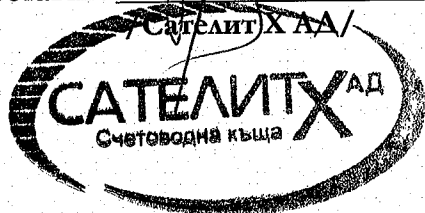
Специализирано одиторско предприятие



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и доставчици	5 021	1 194
Плащания към доставчици	(5 592)	(4 167)
Плащания към персонала	(6)	(6)
Плащания за данъци и такси	-	(10)
Получени лихви	508	178
Други постъпления	1	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(68)	(2 811)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	2 880
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	2 880
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(68)	69
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	72	3
Пари и парични еквиваленти в края на годината	8 4	72

Съставил:



Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/

Председател на Съвета на директорите:

/Велислава Балтова/



Дата: 22 март 2016 г.

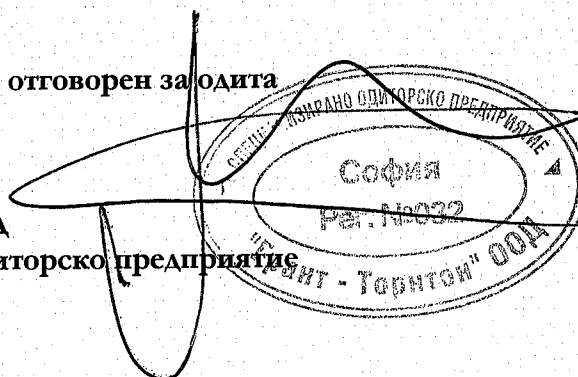
Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2016 г.:

Марий Апостолов

Регистриран одитор отговорен за одита
Управител

Грант Торнтон ООД

Специализирано одиторско предприятие



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

ЦКБ Риџл 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.

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 с решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006 г.

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

Към 31.12.2015 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 Риџл 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 Риџл Истейт Фонд АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2015 г. е в следния състав:

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

Дружеството се представлява от Председателя на Съвета на директорите Велислава Балтова и Изпълнителния директор Миролjub Иванов, само заедно.

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

Акционер с най-голям дял в капитала на Дружеството към 31 декември 2015 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 изготвен 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).

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 2014 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 2015 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които нямат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2015 г.:

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., приет от ЕС за годишни периоди на или след 1 февруари 2015 г.

Измененията към МСС 19 поясняват изискванията на МСС 19 относно вноски на служители или трети лица и дават възможност вноски, които не зависят от броя на годините за предоставяне на услугите, да бъдат третираны като намаление на разходите за текущ стаж в периода, в който съответните услуги са предоставени.

Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС за годишни периоди на или след 1 февруари 2015 г.

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 7 стандарта:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации“;
- МСФО 8 „Оперативни сегменти“;
- МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;
- МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“;
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“.

Годишни подобрения 2013 г. в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС за годишни периоди на или след 1 януари 2015 г.

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта:

- МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации“;
- МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;

- МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

Няма съществени ефекти от прилагането на новите стандарти и изменения върху финансовия отчет на Дружеството.

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2015 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на 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. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

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

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Измененията изясняват прилагането на изключението относно консолидация за инвестиционните дружества и техните дъщерни предприятия. Изключението относно изготвянето на консолидирани финансови отчети важи и за междинни предприятия майки, които са дъщерни предприятия на инвестиционни дружества. То важи, в случай че инвестиционното дружество майка оценява своите дъщерни предприятия по справедлива стойност. Междинното предприятие майка следва да изпълни и останалите критерии съгласно МСФО 10.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ (изменен) – Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение дава насоки относно подходящото счетоводно третиране на придобиването на дял в съвместна дейност, която представлява бизнес.

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

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения са част от инициативата на СМСС за подобряване на представянето и оповестяването във финансовите отчети. Те изясняват указанията в МСС 1 относно същественост, обобщаване, представянето на междинни сборове, структурата на финансовите отчети и оповестяване на счетоводната политика.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „Земеделие“ (изменени) – Плодоносни растения, в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения засягат финансовото отчитане на плодоносни растения като лозя, каучукови дървета и маслодайни палми. Плодоносните растения следва да се третират като имоти, машини и съоръжения, тъй като техните процеси са подобни на производство. Вследствие на това те се включват съгласно тези изменения в обхвата на МСС 16 вместо в обхвата на МСС 41. Отглеждането на плодоносни растения остава в обхвата на МСС 41.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.

Годишни подобрения 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС
Тези изменения засягат 4 стандарта:

- МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно методи на отписване;
 - МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
 - МСС 19 „Доходи на наети лица“ относно дисконтови проценти;
- МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

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 2015 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 транзакции 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 времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.16.1. 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.

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговия договор за получаване на вещно право на ползване на земя и сгради като оперативен лизинг.

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 3 272 хил. лв. (2014 г.: 0 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.

5. Вземания от клиенти и доставчици

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Текущи:		
Бизнес Център Загора ЕООД	3 209	-
Недвижими имоти София АДСИЦ	63	-
	<u>3 272</u>	<u>-</u>

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

6. Предоставени аванси

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Велграф Асет Мениджмънт АД	3 833	-
	<u>3 833</u>	<u>-</u>
Текущи:		
Химимпорт АД	15 156	16 985
Химснаб България АД	3 485	-
Велграф Асет Мениджмънт АД	1 000	4 833
Бългериън Прайвит Екуити Къмпани ЕООД	707	770
БЦ Загора ЕООД	-	3 250
Прима Хим ООД	-	2 000
	<u>20 348</u>	<u>27 838</u>

Всички аванси са преведени във връзка с предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти.

7. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват лихви върху аванси по сключени предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти. Дължимата лихва е в размер на основния лихвен процент плюс един процент за всеки ден на просрочие до датата на сключването на окончателен договор.

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Химимпорт АД	310	36
Прима Хим ЕООД	-	400
БЦ Загора ЕООД	-	108
	<u>310</u>	<u>544</u>

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

8. Пари и парични еквиваленти

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	4	72
Пари и парични еквиваленти	<u>4</u>	<u>72</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Собствен капитал

9.1. 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.

	2015 Брой акции	2014 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	<u>1 077 193</u>	<u>1 077 193</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е както следва:

	31 декември 2015 Брой акции	31 декември 2015 %	31 декември 2014 Брой акции	31 декември 2014 %
ЦКБ Груп ЕАД	359 073	33,33	442 548	41,08
ЗАД Армеец	149 698	13,90	123 348	11,45
ЖЗК Съгласие	78 075	7,25	86 075	7,99
Други	490 347	45,52	425 222	39,48
	<u>1 077 193</u>	<u>100</u>	<u>1 077 193</u>	<u>100</u>

9.2. Премийен резерв

В премийния резерв в размер на 24 197 хил. лв. (2014 г.: 24 197 хил. лв.) се включват постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените нови акции.

9.3. Други резерви

	Законови резерви ‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2015 г.	121
Салдо към 31 декември 2015 г.	<u>121</u>

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

10. Търговски задължения

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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Текущи:		
Спарг ЕООД	-	634
БЦ Изгрев ЕООД	-	514
	<u>-</u>	<u>1 148</u>

Към 31.12.2015 г. Дружеството няма краткосрочни търговски задължения.

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(5)	(5)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
Разходи за персонала	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>

11.2. Задължения към персонала

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Заплати	-	8
Задължения към персонала	<u>-</u>	<u>8</u>

12. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват местни данъци и такси, дължими във връзка с вещното право на ползване на Дружеството, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Текущи:		
Такса смет	4	6
Данък недвижими имоти	1	1
	<u>5</u>	<u>7</u>

13. Други задължения

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Дивиденди	2 081	1 531
	<u>2 081</u>	<u>1 531</u>

14. Други приходи

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Лихви	274	528
Отписани задължения	218	-
Наеми	6	-
	<u>498</u>	<u>528</u>

Други приходи включват лихви върху аванси във връзка със сключването на окончателни договори за покупко-продажба на недвижими имоти.

15. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Приходи от продажба	-	2 880
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(2 784)
Печалба от продажба на нетекущи активи	<u>-</u>	<u>96</u>

16. Разходи за външни услуги

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Независим финансов одит	(6)	(6)
БФБ – София	(4)	(4)
КФН	(2)	(2)
Счетоводно обслужване	(2)	(2)
Други	(4)	-
	<u>(18)</u>	<u>(14)</u>

17. Други разходи

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(3)	(3)
	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>

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:

	2015	2014
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	470 904	601 141
Средно претеглен брой акции	1 077 193	1 077 193
Доход на акция (в лв. за акция)	<u>0.44</u>	<u>0.56</u>

18.2. Дивиденди

През 2015 г. Дружеството е разредило на своите собственици дивиденди в общ размер на 550 хил. лв. или 0,51 лева на акция, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 юни 2015 г.

През 2014 г. Дружеството е разредило на своите собственици дивиденди в общ размер на 1 531 хил. лв. или 1,41 лева на акция, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 21 юли 2014 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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
- Възстановени аванси	(1 828)	(458)
- Лихви за просрочие	274	94

19.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Съгласно решение на Съвета на директорите от 2015 г. възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството няма да бъдат начислявани и плащани ефективно до 31 декември 2015 г.

20. Разчети със свързани лица в края на годината

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици:		
Химимпорт АД – аванс и лихви	15 466	17 021
Общо вземания от свързани лица	15 466	17 021
Текущи		
Задължения към:		
- собственици - дивиденди	2 081	1 531
Общо задължения към свързани лица	2 081	1 531

21. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени гаранционни и правни искове 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	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Вземания от клиенти и доставчици	5	3 272	-
Други вземания	7	310	544
Пари и парични еквиваленти	8	4	72
		3 586	616

Финансови пасиви	Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски задължения	10	-	1 148
Други задължения	13	2 081	1 531
		2 081	2 679

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:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Вземания от клиенти и доставчици	3 272	-
Други вземания	310	544
Пари и парични еквиваленти	4	72
Балансова стойност	3 586	616

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 другите 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 2015 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2015 г.	Текущи
	До 12 месеца '000 лв.
Дивиденди	2 081
Общо	2 081

Към 31 декември 2014 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2014 г.	Текущи
	До 12 месеца '000 лв.
Търговски задължения	1 148
Дивиденди	1 531
Общо	2 679

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. 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:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Собствен капитал	25 681	25 760
Общо задължения	2 086	2 694
- Пари и парични еквиваленти	(4)	(72)
Нетен дълг	2 082	2 622
 Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	 1:0.08	 1:0.10

25. 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.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 март 2016 г.