



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

www.status-properties.com

София, 1680
ул. „Ралевица“ № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

STATUS IMOTI REIT

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА**

ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Март 2018, София
Този отчет съдържа 68 страници



СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	6
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	8
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА	27
1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	27
1.1. Предмет на дейност	27
1.2. Собственост и управление	27
1.3. Основни показатели на стопанската среда	28
2.СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	29
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	29
2.2. Приходи	41
2.3. Разходи	41
2.4. Печалби или загуби за периода	42
2.5. Имоти, машини и съоръжения	42
2.6. Инвестиционни имоти	43
2.7. Обезценка на нефинансови активи	44
2.8. Материални запаси	44
2.9. Финансови инструменти	45
2.10.Пари и парични еквиваленти	49
2.11.Сделки в чуждестранна валута	49
2.12.Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство	49
2.13.Данъци върху дохода и ДДС	50
2.14.Провизии	50
2.15.Акционерен капитал	50
2.16.Доходи на акция	51
2.17.Разпределение на дивиденди	51
2.18.Определяне на справедлива стойност	52
2.19.Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки	54
2.20.Грешки и промени в счетоводната политика	55
2.21.Свързани лица и сделки между тях	56
3.ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	56
4.ДРУГИ ПРИХОДИ	56
5.РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	56
6.РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ	56
7.ДРУГИ РАЗХОДИ	57
8. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА	57



9. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ	57
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	57
11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	58
12. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	58
13. ТЕКУЩИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ	58
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	59
15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	59
15.1. Основен акционерен капитал и премиен резерв	59
15.2. Финансов резултат	59
15.3. Дивиденди	59
15.4. Доход на акция	60
16. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	60
17. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	60
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	60
18. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	60
19. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	62
20. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА	66
21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	67
22. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА ОДИТ	67
23. ПРИНЦИП-ПРЕДПОЛОЖЕНИЕ ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ – ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	67

ДО
Акционерите на „Статус Имоти“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Изабела Василева Джалъзова, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „ИсаОдит“ ООД, с ЕИК 121846175, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. „Княз Дондуков Корсаков“ № 22, вх.Б, ет.3, ап.10 и адрес за кореспонденция: гр.София 1202, ул. Г.С.Раковски №42, и в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 422 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „ИсаОдит“ ООД (с рег. № 130 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, декларирам, че

Одиторско дружество „ИсаОдит“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на „Статус Имоти“ АДСИЦ за 2017г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 27.03.2018г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Статус Имоти“ АДСИЦ за 2017 година, издаден на 27.03.2018г. година:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр.1 от одиторския доклад*);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Статус Имоти“ АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в приложение 18 „Свързани лица и сделки със свързани лица“ от Приложенията към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на

МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр.6 от одиторския доклад).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществени сделки.** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществени сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществени сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществени сделки за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр.6 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Статус Имоти“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2017г., с дата 27.03.2018г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 27.03.2018г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

27.03.2018 г.

Гр.София

За одиторско дружество „ИсаОдит“ ООД

Изабела Джалъзова,

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**До акционерите на „Статус Имоти“ АДСИЦ****Доклад относно одита на финансовия отчет****Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Статус Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснително приложение 25. „Принцип – предположение за действащо предприятие - финансово състояние“, в което се посочва, че към 31 декември 2017 г. регистрирания капитал превишава нетните му активи с 430 хил.лв. В такива случаи в чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон е предвидено в срок от 1 година от настъпване на това обстоятелство акционерите да вземат решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на дружеството, в противен случай дружеството се прекратява с решение на съда по седалището по иск на прокурора. В допълнение в пояснително приложение 25. „Принцип – предположение за действащо предприятие - финансово състояние“ е оповестено, че основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, са свързани най-вече със слабата му ликвидност на фона на слабата ликвидност на борсовата търговия, с невъзможността да се реализират продажби на завършени и изградени имоти на Дружеството. Така както е посочено в пояснително приложение 25 тези обстоятелства

пораждат съществена несигурност, която може да породии съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие без подкрепа от акционерите. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, ние определихме въпросите, описани по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

1. Оценка на инвестиционни имоти и стоки

Реферираме към следните пояснителни приложения към приложения финансов отчет към 31.12.2017г., оповестяващи оценката на инвестиционни имоти и стоки:

- Пояснително приложение 10 – инвестиционни имоти към 31.12.2017г. на стойност 168 хил.лв.;
- Пояснително приложение 8 – разходи от обезценка към 31.12.2016г. на стойност 12 хил.лв., в т.ч.: 8 хил.лв. – обезценка на инвестиционни имоти и 4 хил.лв. – обезценка на стоки (имоти за продажба);
- Пояснително приложение 11 – стоки (имоти придобити с цел продажба) на стойност 35 хил.лв.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Инвестиционните имоти са представени в отчета за финансовото състояние на Дружеството и Пояснителна приложение 10 с балансова стойност към 31.12.2017г. в размер на 168 хил.лв. Стоките (имоти придобити с цел продажба) са представени в отчета за финансовото състояние и приложение 11 на стойност 35 хил.лв. към 31.12.2017г. Последващото оценяване на инвестиционните имоти е по модела цена на придобиване по МСС 40 <i>Инвестиционни имоти</i>, но Дружеството има задължение да оповестява справедливата им стойност. Ръководството е възложило на независим лицензиран оценител оценката на инвестиционните имоти към 31.12.2016г. През 2017 г. ръководството е оценило, че няма индикации за съществена промяна. За да потвърди липсата на условия за	Нашите одиторски процедури включиха, наред с други: - Оценка на компетентността, независимостта и обективността на ангажирания от Дружеството външен оценител; - Сравняване на данните от оценките с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на оценките; - Използване на наши експерти, за да потвърдим ключовите преценки при оценката на инвестиционните имоти и стоките, ползваните методи за оценка и съществените предположения; - Проверка на адекватността на оповестяванията към финансовия отчет по отношение на инвестиционните имоти, стоките и признатите обезценки за тях.

обезценка на стоките (имоти придобити с цел продажба) ръководството също е възложило оценката им на независим лицензиран оценител.

Предположенията и входящите данни имат съществено влияние върху оценките на инвестиционните имоти и стоките и като съществени статии от финансовия отчет ние преценихме, че трябва да им обърнем специално внимание в нашия одит.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовия отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовия отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществени констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г. / утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Годишния доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в приложение 19 „Свързани лица и сделки със свързани лица“ от приложенията към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Одиторско дружество:

„ИсаОдит“ ООД

Управител:

ИЗАБЕЛА ДЖАЛЪЗОВА

Отговорен за ангажимента регистриран одитор:

ИЗАБЕЛА ДЖАЛЪЗОВА

27 март 2018 година



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
за 2017 година

	Приложения	2017 BGN'000	2016 BGN'000
ПРИХОДИ			
Нетни приходи от продажби		20	85
Приходи от продажби	3	20	11
Други приходи	4	-	385
ОБЩО ПРИХОДИ		20	396
РАЗХОДИ			
Разходи по икономически елементи		(45)	(55)
Разходи за външни услуги	5	(13)	(12)
Разходи за амортизация	6	(8)	(8)
Други разходи	7	(24)	(23)
Разходи за обезценка	8	-	(12)
ОБЩО РАЗХОДИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		(45)	(55)
Печалба/загуба от оперативната дейност		(25)	341
Печалба/загуба преди разходи за данъци		(25)	341
Печалба/загуба за периода		(25)	341
Общо всеобхватен доход за периода		(25)	341
Доход на акция	15.4.	(0.04)	0.52

Приложенията от страница 27 до страница 68 представляват неразделна част от финансовия отчет.

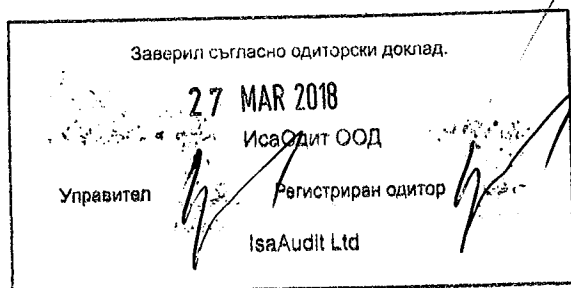
01 март 2018 г.

Съставител:

Силвия Николова

Ръководител:

Мирослав Бейков



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
към 31 декември 2017 година

	Приложение	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	9	1	2
Инвестиционни имоти	10	168	175
Общо нетекущи активи		169	177
<i>Текущи активи</i>			
Материални запаси	11	35	35
Текущи търговски и други вземания	12	23	47
Текущи данъчни активи	13	3	3
Парични средства	14	30	25
Общо текущи активи		91	110
ОБЩО АКТИВИ		260	287
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал		650	650
Регистриран капитал		650	650
Резерви		2	2
Финансов резултат		(432)	(407)
Неразпределена печалба/непокрита загуба		(407)	(748)
Печалба/загуба за годината		(25)	341
Общо собствен капитал	15	220	245
<i>Текущи пасиви</i>			
Текущи търговски и други задължения	16	10	16
Текущи задължения към персонала	17	20	20
Текуща част на текущи данъчни задължения	18	10	6
Общо текущи пасиви		40	42
Общо пасиви		40	42
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		260	287

Приложенията от страница 27 до страница 68 представляват неразделна част от финансовия отчет.

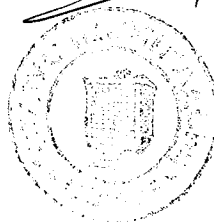
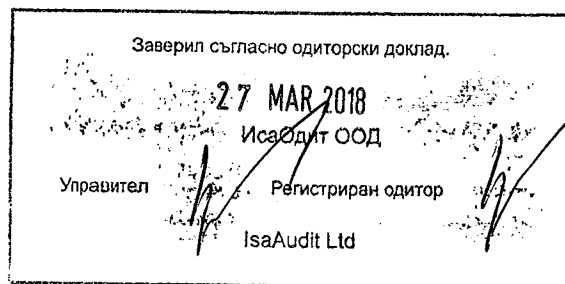
01 март 2018 г.

Съставител:

Силвия Николова

Ръководител:

Мирослав Бейков



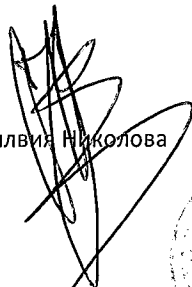
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
към 31 декември 2017 година

	Основен капитал	Премиен резерв	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Остатък към 31.12.2015 г.	650	2	(748)	(96)
Печалба/(загуба) за периода			341	341
Остатък към 31.12.2016 г.	650	2	(407)	245
Печалба/(загуба) за периода			(25)	(25)
Остатък към 31.12.2017 г.	650	2	(432)	220

Приложенията от страница 27 до страница 68 представляват неразделна част от финансовия отчет.

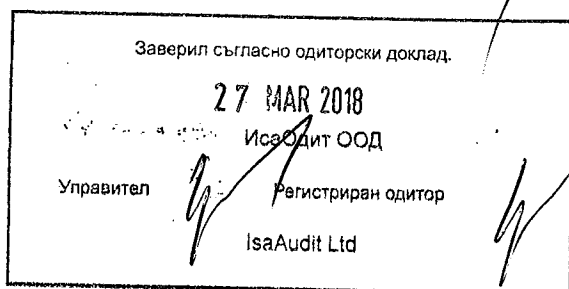
01 март 2018 г.

Съставител:


Силвия Николова

Ръководител:


Мирослав Бейков



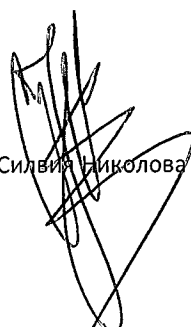
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
за 2017 година

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	29	5
Плащания на доставчици	(20)	(4)
Други плащания	(4)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-	-
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	5	-
Парични средства и парични еквиваленти на 01 януари	25	25
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	30	25

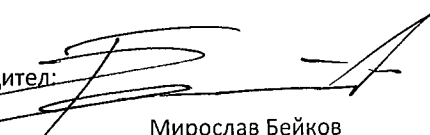
Приложенията от страница 27 до страница 68 представляват неразделна част от финансовия отчет.

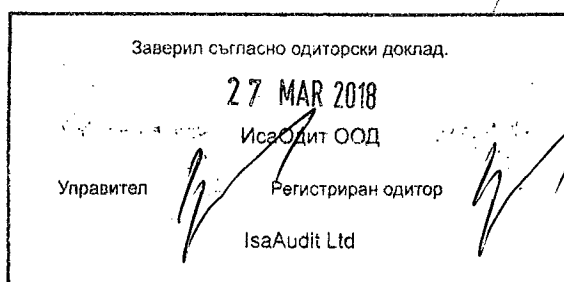
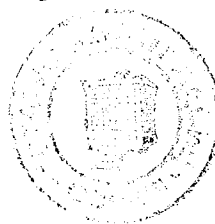
01 март 2018 г.

Съставител:


Силвия Николова

Ръководител:


Мирослав Бейков





ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № 01 Март 2018 г. от Съвета на директорите

Съветът на директорите на „Статус Имоти“ АДСИЦ представя настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството през 2017 г., изготвен в съответствие с чл. 39 от Закона за счетоводството, Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, чл. 100н, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Преглед на развитието и резултатите от дейността на Статус Имоти АДСИЦ през 2017 г.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирано в България, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Витоша“, ул. „Ралевица“ №98А, ет. 1, телефони - 980 22 99, факс - +359 2 986 22 36. Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 23.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1/03.05.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. №4994/2006. Дружеството е учредено за неопределен срок. Акциите на Дружеството се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код 6ST.

На основание Решение №1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006 г.

Описание на дейността

Предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и / или продажбата им.

Структура на основния капитал

Акционерна структура към 31.12.2017 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	227 435	34,99%
Петър Петров Христов	195 035	30,01%
Емил Ангелов Ангелов	97 000	14,92%
Коста Иванов Любенов	65 000	10,00%
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	33 000	5,08%
Други акционери	32 530	5,00%
Общо	650 000	100%



Основният капитал на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ към 31.12.2017г. е 650 хил. лв., разпределени в 650 000 броя обикновени безналични акции, с номинал 1 лв. за акция.

Акциите на дружеството се търгуват на алтернативен пазар на дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса - BaSE.

Борсов код: **6ST** (стар код – *STREIT*).

ISIN код на емисията: **BG1100062063**

През отчетния период не са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството, последните сделки с акции на дружеството са през 2012 г. и са както следва:

№	Дата	Обем	Цена
1.	17.08.2012	161 800	1,59
2	17.08.2012	100	1,43
Общо реализиран обем и средна цена на търгуваните акции:		161 900	1,59

Показатели за пазарна оценка:

- Балансова стойност на една акция. Той се изчислява на базата на сумата на основния капитал в обикновени акции и броя на обикновените акции. Балансовата стойност на една акция на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 1 лв.
- Печалбата на една акция. Тя се изчислява на базата на сумата на нетната печалба, намалена със сумата на дивидентите за привилегированите акции и броя на обикновените акции. „Статус Имоти“ АДСИЦ няма привилегировани акции и промени в броя на обикновените акции през годината.

Доход на една акция към 31.12.2017 г. е в размер на (0,04) лв. за една акция.

Управление

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Петър Петров Христов – председател;
2. Юлиян Руменов Николов – заместник председател;
3. Мирослав Стоянов Бейков - член.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Мирослав Бейков.

Анализ на продажби и структура на разходите

Приходите от основна дейност са формирани от наеми в размер на 20 хил.лв. Разходите за основна дейност са в размер на 45 хил. лв.



Преглед на дейността

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало загуба в размер на 25 хил.лв.

Финансов отчет и анализ

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Основните рискове и несигурности, пред които е изправно Дружеството към края на финансовата година, са свързани най-вече със слабата му ликвидност на фона на слабата ликвидност на борсовата търговия, както и с невъзможността да се реализират продажби на завършени и изградени имоти на дружеството. В резултат на настъпилата криза, Дружеството се въздържа от привличане на банков ресурс за финансиране на дейността си към настоящия етап.

Тези фактори оказват влияние и върху ликвидността на акциите на дружеството. Проектът на Дружеството все още има нереализирани имоти и продажби, като това допълнително оказва натиск върху оперативната дейност на дружеството.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството насочва усилията си към увеличаване броя на клиентите и реализация на материалните запаси. Тези мерки ще влияят положително както върху финансовия резултат, така и върху паричните потоци от оперативна дейност на Дружеството;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие и предприетите мерки, както и възможността от финансова подкрепа от собствениците 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.

Ръководството декларира, че няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира дружеството, както и да преустановява своята дейност;

През 2017 година, Дружеството не е привличало заемни средства под формата на банкови заеми или облигационни емисии. По тази причина, капиталовата структура на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 100% собствен капитал. Това означава, че през отчетната година Дружеството е финансирало оперативната си дейност изцяло за сметка на собствения капитал или операции свързани с неговото парично изражение.

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 220 хил. лв.

Стопански цели за 2018 година

Основните цели на Дружеството са:

- изграждане и утвърждаване на добра репутация на Дружеството



- стабилно развитие на Дружеството в ситуация на световна финансова криза
- дългосрочна стабилност и устойчиво нарастване на инвестициите на акционерите на Дружеството
- ефективно управление на риска чрез диверсификация на инвестиционните проекти на Дружеството

Сред стратегиите за реализиране на основните цели на Дружеството са:

- Дружеството ще насочва своите инвестиции в проекти за жилищни и/или офис сгради с разгърната застроена площ до 10 000 кв. м. с цел по-добър контрол и сравнително бърза ликвидност
- районите и градовете към които Дружеството ще насочва своя интерес следва да са без спад на цените за последните две календарни години (осреднено към датата на разглеждане на конкретен инвестиционен проект)
- Дружеството ще избягва инвестиции в градовете и районите, предвидени за курортни зони, с изключение на инвестиционните цели на Дружеството
- Дружеството преимуществено ще изпълнява проекти, които са структурирани с възмездно учредяване и прехвърляне на право на строеж от страна на собствениците на терени
- при необходимост от финансиране Дружеството ще се стреми да осигури необходимите средства чрез целево емитиране на обезпечени с ипотека скотови облигации за всеки конкретен проект

Важни събития, настъпили след датата на съставянето на годишния отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Финансови инструменти

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви (финансовите инструменти) на дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи

Кредити и вземания, в т.ч.:

Текущи търговски и други вземания (без предплащания и аванси)

Парични средства

Общо финансови активи

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	23	47
Текущи търговски и други вземания (без предплащания и аванси)	23	47
Парични средства	30	25
Общо финансови активи	53	72

Финансови пасиви

Текущи търговски и други задължения

Общо финансови пасиви

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Текущи търговски и други задължения	10	16
Общо финансови пасиви	10	16

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31.12.2017 г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовите инструменти.



Управление на капиталовия риск

Съгласно Устава на Статус Имоти АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството, неговите инвестиционните цели са :

- осигуряване на своите акционери запазване и повишаване стойността на инвестициите чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- инвестиране в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска.

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на чл.9 от Устава на Статус Имоти АДСИЦ, с цел получаване на текущи доходи от наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

За постигането на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството не е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.



Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на неговото ръководство.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, финансов лизинг и наемане на договори за покупка.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, защото основно неговите операции и сделки са в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото същите в основната си част са не лихвени или с фиксиран лихвен процент.



Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.



Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

Правомощията на Съвета на Директорите на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството са подробно описани в Устава на Дружеството, който гласи следното:

Чл.49 (1) Членовете на съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление и представителство на някои от тях.

(2) Съветът на директорите взема решения по дейността на ДРУЖЕСТВОТО, доколкото съгласно действащото законодателство и този Устав съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание.

(3) Съветът на директорите на ДРУЖЕСТВОТО:

1. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от ДРУЖЕСТВОТО на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този Устав и ЗДСИЦ;
2. взема решение за сключване на предварителен договор или договор във формата на нотариален акт за придобиване и/или разпореждане с недвижим имот или вещно право по чл.9 от този Устав при спазване предвидените в него и действащото законодателство ограничения;
3. избира и освобождава изпълнителен/ни директор/и и Председател и Зам. Председател на съвета на директорите.
4. назначава и освобождава персонала на ДРУЖЕСТВОТО, в това число и директор за връзка с инвеститорите, и определя размера на трудовото им възнаграждение;
5. извършва действия по съставяне на годишния финансов отчет;
6. приема предложение за разпределение на печалбата;
7. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;
8. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;



9. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на ДРУЖЕСТВОТО и емисиите облигации, издавани от ДРУЖЕСТВОТО;
10. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на ДРУЖЕСТВОТО;
11. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за ДРУЖЕСТВОТО, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
12. взема решения за инвестиране на свободните средства на ДРУЖЕСТВОТО в активи по чл.12, ал.1 и ал.2 от този Устав и при спазване на ограниченията предвидени в него.
13. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл.11, ал.2, т.2 и т.3 от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на ДРУЖЕСТВОТО при спазване на нормативно определените ограничения;
14. В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да увеличава капитала на ДРУЖЕСТВОТО чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на ДРУЖЕСТВОТО по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии /отделни увеличения/, с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.27 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на ДРУЖЕСТВОТО с отразен размер на капитала и брой акции на ДРУЖЕСТВОТО след проведеното увеличение;
15. взема решения за извършване на всички сделки на ДРУЖЕСТВОТО със заинтересовани лица при спазване ограниченията на този устав и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;
16. избира прокурист на ДРУЖЕСТВОТО;
17. приема програма за добро корпоративно управление на ДРУЖЕСТВОТО в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Зам. Председателя ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" в Комисията по финансов надзор;
18. В продължение на 5 /пет/ години, считано от момента на възникване на ДРУЖЕСТВОТО, Съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер на



номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение не може да надхвърля 150 000 000 /сто и петдесет милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на ДРУЖЕСТВОТО да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от ДРУЖЕСТВОТО се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

19. взема решения за застраховане на недвижимите имоти, придобити от ДРУЖЕСТВОТО;

20. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсетки за новите акции на техните притежатели в случай на увеличение на капитала на ДРУЖЕСТВОТО при спазване на изискванията на чл.27а от Наредба №1 от 15.09.2003 година на за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

21. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този устав.

(4) При спазване на ограниченията на чл.114 и следващи от ЗППЦК и действащото законодателство Съветът на директорите на ДРУЖЕСТВОТО има право с единодушно решение да разрешава извършването на сделките по чл.236, ал.2 от Търговския закон.

(5) Изразът "заинтересовани лица" по смисъла на алинея 3, т. 15 от този член, както и навсякъде, където е споменат в този Устав, обхваща: членовете на съвета на директорите на ДРУЖЕСТВОТО, неговият прокурист /в случай, че бъде избран такъв/, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание на ДРУЖЕСТВОТО или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

а) са страна, неин представител или посредник по сделка с ДРУЖЕСТВОТО, или в тяхна полза се извършват сделки или действия от страна на ДРУЖЕСТВОТО; или

б) притежават пряко или непряко поне 25% /двадесет и пет процента/ от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделки или действия от страна на ДРУЖЕСТВОТО;

в) са членове на съвета на директорите или прокурист на юридическо лице по буква "б".

Ограничения в правомощията на Съвета на директорите

Чл.50 (1) При извършване на дейността си по управление на ДРУЖЕСТВОТО Съветът на директорите стриктно спазва ограниченията на чл.114 и следващи от ЗППЦК и действащото законодателство.

Статус Имоти АДСИЦ не притежава клонове и клонова мрежа из страната.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2017 Г. НА „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ (съгл. Приложение № 10 от Наредба № 2)



- 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, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Вид услуга	Стойност (хил.)	Дял %
наем	20	100%
Общо	20	100%

- 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 поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по §1д от ДР на ЗППЦК.

Вид услуга	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Име	Свързаност
Наем	20	100%	вътрешен	Бизнес Парк Велико Търново	Да
Общо	20	100%			

Информация относно разходи:

Вид разход	Стойност (хил.)	дял
Търговско представителство*	6	13,33%
Разходи за амортизация	8	17,78%
Отписани вземания**	20	44,45%
Такси, одит, данъци и такси, разходи за глоби и неустойки	11	24,44%
Общо	45	100%

* Разходите за търговско представителство са към дружество „АЙ БИ КОРП“ ЕООД, чрез Статус Имоти Мениджмънт ООД по договор за финансово, счетоводно и правно обслужване, свързани лица чрез ключов ръководен персонал.

** Отписаните вземания са във връзка с подписано споразумение от 15.06.2017 г. към предварителен договор за учредяване право на строеж срещу заплащане и обезщетение – задължение за построяване.

- Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.



На 01.08.2016 г. съгласно решение на Съвета на директорите е сключен договор за наем с Бизнес Парк Велико Търново ЕАД. Договорено е месечно възнаграждение в размер на 2 хил.лв. и срок на договора 3 години. Решението за отдаване под наем е взето на проведено извънредно общо събрание на акционерите на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ от 20.07.2016 г и е съобразено с изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК. Отдаваният от Статус имоти АДСИЦ актив, представлява собствен недвижим имот, находящ се в гр. София, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“. Договора е прекратен с анекс от 01.10.2017г.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период предложения за сключване на такива сделки както и сделки които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитента или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделката, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	акционер
Петър Петров Христов	акционер и ключов ръководен персонал
Емил Ангелов Ангелов	акционер
Коста Иванов Любенов	акционер
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	акционер
Мирослав Стоянов Бейков	ключов ръководен персонал
Юлиан Руменов Николов	ключов ръководен персонал
Статус Имоти Мениджмънт ООД	чрез ключов ръководен персонал
Бест Чойс Пропърти ООД	чрез ключов ръководен персонал
Политрейд Кънстръкшън ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Люлин Гардън ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Хилс ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Сохо 2006 ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Агроинвест Груп ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Дивелопмънт ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Ту Гоу ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Ай Би Пи Мениджмънт ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Консулт ЕООД	под общ контрол
Лагуна Бийч АД	чрез ключов ръководен персонал
Сън Фючър Пропъртис ЕАД	чрез ключов ръководен персонал



Сдружение Спортен Клуб Спарта	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Футболен Клуб Спарта	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Спортен Клуб по борба Локомотив	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Клуб Калоян по карате, източни бойни изкуства и други бойни спортове	чрез ключов ръководен персонал
Балкан Фудс ДЗЗД	чрез ключов ръководен персонал
Болкан-Ескулап ДЗЗД	чрез ключов ръководен персонал
Дитол /Тайланд/ Ко. Лимитид ТП	чрез ключов ръководен персонал
Дартс нюз ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Лактима ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Ай Би Корп ЕООД	чрез ключов ръководен персонал

Продажби на свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	20	11
Общо	20	11

Покупки от свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Статус Имоти Мениджмънт ООД	6	6
Общо	6	6

Вземания по продажби от свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	23	8
Общо	23	8

Задължения по доставки към свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Статус Имоти Мениджмънт ООД	10	13
Общо	10	13

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи, оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2017 г. е подписано споразумение към предварителен договор за учредяване право на строеж срещу заплащане и обезщетение – задължение за построяване, съгласно което договора се прекратява по взаимно съгласие. В резултат от подписването, дружеството отчита разход в размер на 20 хил.лв.



Считано от 01.10.2017 г. дружеството е прекратило договора за отдаване под наем, с което намалява планираните приходи с 6 хил. лв.

6. **Информация за сделки водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През отчетната година не са сключвани сделки водени извънбалансово.

7. **Информация за дялово участие на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа, извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството не притежава дялови участия в други дружества в страната и чужбина. Инвестициите на дружеството са изцяло в недвижими имоти, финансирани със собствени средства. Дружеството не е извършвало инвестиции в дялови ценни книжа, извън неговата икономическа група.

8. **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Статус Имоти АДСИЦ няма дъщерни дружества. През отчетния период не са сключвани сделки от емитента в качеството му на заемополучател, по договор за заем или предоставяне на гаранции от всякакъв вид.

9. **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Статус Имоти АДСИЦ няма дъщерни дружества. През отчетния период не са сключвани сделки от емитента в качеството му на заемодател, по договор за заем или предоставяне на гаранции от всякакъв вид.

10. **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През отчетния период Статус Имоти АДСИЦ не е емитирало ценни книжа.

11. **Анализ на съотношението между постигнати финансови резултати, отразени във финансовите отчети за финансовата година, и по рано публикувани прогнози.**

До изготвянето на настоящият отчет, Статус Имоти АДСИЦ не е публикувало прогнози.

12. **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът,**



съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправно Дружеството към края на финансовата година, са свързани най-вече със слабата му ликвидност на фона на слабата ликвидност на борсовата търговия, както и с невъзможността да се реализират продажби на завършени и изградени имоти на дружеството. В резултат на настъпилата криза, Дружеството се въздържа от привличане на банков ресурс за финансиране на дейността си към настоящия етап.

Тези фактори оказват влияние и върху ликвидността на акциите на дружеството. Проектът на Дружеството все още има нереализирани имоти и продажби, като това допълнително оказва натиск върху оперативната дейност на дружеството.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството насочва усилията си към увеличаване броя на клиентите и реализация на материалните запаси. Тези мерки ще влияят положително както върху финансовия резултат, така и върху паричните потоци от оперативна дейност на Дружеството;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие и предприетите мерки, както и възможността от финансова подкрепа от собствениците 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.

През 2017 година, Дружеството не е привличало заемни средства под формата на банкови заеми или облигационни емисии. По тази причина, капиталовата структура на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 100% собствен капитал. Това означава, че през отчетната година Дружеството е финансирало оперативната си дейност изцяло за сметка на собствения капитал или операции свързани с неговото парично изражение.

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

Сред основните цели на Дружеството е да се осигури стабилно развитие в настоящата ситуация на финансова криза. Ето защо дружеството се въздържа от пристъпване към извършване на инвестиции към настоящия момент. По тази причина, към настоящия момент все още не може да се даде конкретна оценка за възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочаване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност. Все пак налице е предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение, чрез реализирането, на който да се продължи



дейността на Дружеството. Поради липса на финансов ресурс към момента на изготвяне на настоящия доклад за дейността Дружеството не е пристъпило към реализация на инвестиционните си намерения по предварителния договор.

- 14. 14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на емитента.

- 15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите, Общото събрание на акционерите на основание и при условията на чл.40е от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО отм. ДВ бр.95 от 29.11.2016г.), избира одитен комитет на „Статус Имоти“ АДСИЦ в състав от двама души, както следва:

Мирослав Стоянов Бейков – Изпълнителен директор и заместник-председател на Съвета на директорите

Юлиян Руменов Николов – член на Съвета на директорите

- 16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година**

Дружеството е с едностепенна форма на управление.

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите от 07.04.2017 г.(вписан на 13.04.2017 г.), Съвета на директорите единодушно освобождават Юлиян Николов от длъжност изпълнителен директор и представляващ дружеството и избират Мирослав Бейков за изпълнителен директор.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и от негови дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително: получени суми и непарични възнаграждения; условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап; сума дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негово дъщерно дружество за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2017 г. не са изплащани възнаграждения, награди и/или ползи на членовете на Съвета на директорите.



17. За публичните дружества – информация за притежавани от членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на учредяване на опциите, покупна цена ако има такава и срок на опциите.

Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите притежават както следва:

- Петър Петров Христов – притежава и представлява 30,01% от капитала на Дружеството;
- Мирослав Стоянов Бейков – притежава и представлява 0,75% от капитала на Дружеството.

18. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Дружеството няма информация за договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Към момента на изготвяне на настоящият отчет няма 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.

20. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция
Директор за връзки с инвеститорите на „Статус Имоти“ АДСИЦ е Михаела Петрова Христова. Адрес за кореспонденция с него е на ул. „Ралевица“ №98А, ет. 1. Телефон за връзка: 02/ 980 22 99.

21. Промени в цената на акциите на Дружеството към дата на доклада

За последните 12 месеца не са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството, последната дата на която са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството е 17 август 2012г. прехвърлени са общо 161 900 броя акции за 257 405лв. или постигната е средна цена от 1,59 лв. за една акция.

22. Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2017 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.



23. Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2017 г. не са настъпили промени в броя притежавани акции от капитала на Дружеството.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

24. Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

а) Юлиян Руменов Николов, както следва:

- Бизнес Парк Велико Търново ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Дартс Нюз ЕАД - член на Съвета на директорите;
- Политрейд Кънстръкшън ЕООД - управител;
- Лактима ЕАД - член на Съвета на директорите.

б) Мирослав Стоянов Бейков, както следва:

- Ту Гоу ЕООД - управител;
- Велико Търново Хилс ЕООД - управител;
- Велико Търново Дивелопмънт ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Лагуна Бийч АД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Бест Чойс Пропърти ООД - управител;
- Дартс нюз ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите.

в) Петър Петров Христов, както следва:

- Велико Търново Хилс ЕООД - едноличен собственик и управител;
- Ай Би Пи Мениджмънт ЕООД - едноличен собственик и управител;
- Велико Търново Дивелопмънт ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Сън Фючър Пропъртис ЕАД – представляващ;
- Лагуна Бийч АД - Член на Съвет на директорите, Представител.
- Люлин Гардън ЕООД - управител;
- Болкан-Ексулап ДЗЗД - управител;
- Дитол/Тайланд/КО.Лимитид Търговско представителство на чуждестранно лице - управител;
- Агроинвест Груп ЕООД - управител;
- Балкан Фудс ДЗЗД - управител;
- Сдружение Спортен Клуб Спарта - член на управителен съвет;
- Сдружение Футболен Клуб Спарта - член на управителен съвет;
- Бизнес Парк Велико Търново ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите;
- Сдружение Клуб Калоян по карате, източни бойни изкуства и други бойни спортове - член на управителен съвет;



- Сдружение Клуб Калоян по карате, източни бойни изкуства и други бойни спортове - член на управителен съвет;
- Сдружение Спортен клуб по борба Локомотив - член на управителен съвет;
- Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД - представляващ и член на Съвета на директорите.

25. През изминалата 2017 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

01.03.2018 г.

София

Изпълнителен директор :

Мирослав Бейков





ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

1. Информация за дружеството

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г. с ЕИК 175085923. Седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Ралевица № 98А, ет.1

Банка Депозитар на Дружеството е ОББ АД.

Обслужващо дружество е СТАТУС ИМОТИ МЕНИДЖМЪНТ ООД.

1.1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книги, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) – лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006 г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

1.2. Собственост и управление

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код 6ST. Акциите на дружеството са обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книги, които се предлагат публично. Издадените от дружеството акции са от един клас, което осигурява еднакви права на своите притежатели. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Разпределението на основния капитал е, както следва:

вид акции	31 декември 2017			31 декември 2016		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за една акция	общо		за една акция	общо
обикновени поименни акции	650 000	1	650 000	650 000	1	650 000
Общо	650 000	1	650 000	650 000	1	650 000



Акционерна структура към 31.12.2017 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	227 435	34,99%
Петър Петров Христов	195 035	30,01%
Емил Ангелов Ангелов	97 000	14,92%
Коста Иванов Любенов	65 000	10,00%
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	33 000	5,08%
Други акционери	32 530	5,00%
Общо	650 000	100%

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

4. Петър Петров Христов – председател;
5. Юлиан Руменов Николов – заместник председател;
6. Мирослав Стоянов Бейков - член.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Юлиан Николов.

Финансовият отчет е индивидуален отчет на Дружеството.

Дата на финансовия отчет: 31.12.2017 г.

Текущ период: годината започваща на 01.01.2017 г. и завършваща на 31.12.2017 г.

Предходен период: годината започваща на 01.01.2016 г. и завършваща на 31.12.2016 г.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 01.03.2018 г.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2016 – 2017 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2017	Към дата	Източник	2016
БВП в млн. лв.	71 204	Q3	НСИ	94 130
Реален растеж на БВП	3,90%	Q3	НСИ	3,40%
Инфлация в края на годината	2,80%	дек.17	НСИ	0,10%
Среден валутен курс на щатския долар	1,73545	31.12.2017	БНБ	1,76804
Валутен курс на щатския долар	1,63081	29.12.2017	БНБ	1,85545
Безработица в края на годината	5,80%	Q3	НСИ	7,60%
Основен лихвен процент в края	0,00%	31.12.2017	БНБ	0,00%



2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България – български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1. 95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите представени във финансовия отчет е хиляди български лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансови отчети са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези и финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО, изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всички други отчети, и свързаните с тях пояснителни приложения.

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Промени в счетоводната политика

Този годишен финансов отчет е изготвен, спазвайки принципа на действащо предприятие в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международния Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, в сила на и от 1 януари 2017 г. и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовият отчет е изготвен на база конвенцията за историческата цена, освен, ако не е посочено друго в счетоводните политики по-долу (например някои финансови инструменти, които са оценени по справедлива стойност). Историческата цена се основава на справедливата стойност на престацията, дадена в замяна на активи.



Годишният финансов отчет включва отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за финансовото състояние, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в отчета за доходите. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за всеобхватащия доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в отчета за доходите, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за доходите за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела. Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „същност на разходите“.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

За изготвянето на този финансов отчет, следните нови, ревизирани или изменени Стандарти са задължителни за прилагане за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2017г.:

- **Изменение в МСС 7 Отчет за паричните потоци** – Инициатива по оповестяване, (издаден през декември 2014г., приети от ЕС) – Изменението е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017г. Изменението изисква детайлно равнение на началните и крайните салда на всички позиции, включени като потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци. Изискват се допълнителни оповестявания за промените във финансовите пасиви във връзка с: промени от финансова дейност, промени от получаване и загуба на контрол над дъщерни дружества, ефекти от курсови разлики, промени в справедливи стойности и други промени. Цели се ползвателите на финансовите отчети да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството и да оценяват промените в пасивите, произтичащи от финансираща дейност, което включва както промените, произлизащи от парични потоци, така и тези, произлизащи от непарични промени. Дружеството не отчита финансови пасиви към 31.12.2017 и към 31.12.2016г., както и парични потоци от финансова дейност за 2017г. и 2016г., поради което не представя в настоящия финансов отчет допълнителни оповестявания във връзка с измененията на МСС 7.

- **Изменение в МСС 12 Данъци върху дохода**, (издадено през май 2014г., приети от ЕС) – Изменението се отнася за признаване на отсрочен данъчен актив за нереализирани загуби. Изменението е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017г. Ограниченото изменение е свързано с разяснение относно отчитането на отсрочените данъчни активи, които възникват при преоценка на



дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност. С промяната се уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели – по цена на придобиване, води до възникване на намаляеми временни разлики, 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефектите от намаления в резултат на намаляеми временни разлики, 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояване на данъчни печалби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид, 4) намаленията за данъчни цели, в резултат от обратното проявление на отсрочени данъчни активи, се изключват от прогнозата на бъдещите данъчни печалби, използвани за оценка на възстановимостта на тези активи. От прилагането на тези нови стандарти, в сила за годишни периоди, започващи от 01.01.2017г., не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови оповестявания и разширяване на оповестявания, правени в предходни години.

Дружеството не е приложило разгледаните по-долу в приложения А и Б нови стандарти, изменения и разясненията, които са били издадени от СМСС (IASB), но все още не са в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2017г. или тези в сила към 01.01.2017г., но които все още не са одобрени от ЕС. Ръководството очаква, че новите стандарти, изменения и разясненията, ще бъдат приети в годишните финансови отчети на Дружеството, когато те влизат в сила и съответно са одобрени от ЕС. Дружеството е оценило, където е възможно, потенциалното въздействие на всички тези нови стандарти, изменения и разяснения, които ще бъдат ефективни за бъдещи периоди.

А. Нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат значително въздействие върху финансовите отчети:

- **Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016** (издадени м. декември 2016г.) - подобрения в МСФО 12 (ретроспективно в сила за годишни периоди от 01.01.2017г. – не са приети от ЕС), МСФО 1 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. – не са приети от ЕС) и МСС 28 (ретроспективно в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. – не са приети от ЕС). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28).

- **Изменения на МСФО 2:** Класификация и оценка на сделки на базата на акции (издадени на 20 юни 2016г., все още не са приети от ЕС). Измененията поясняват следното:



1. При определяне на справедливата стойност на плащания на база акции в брой, отчитането на ефектите на придобиване трябва да следват същия подход както за плащания на базата на акции, уреждани с акции.

2. Когато данъчен закон или друга разпоредба изисква предприятието да отдържа определен брой инструменти на собствения капитал, равен на паричната стойност на данъчно задължение на работника или служителя, за да покрие данъчен пасив, дължим от работника или служителя на данъчния орган, т.е. споразумението за плащане на базата на акции има характеристика на „нетна сума“, такива споразумения трябва да бъдат класифицирани изцяло като собствен капитал, при условие че плащането на базата на акции би било класифицирано като собствен капитал, ако я нямаше характеристиката „нетна сума“ за уреждане.

3. В случай, че промяната в плащането на базата на акции, променя сделката - от уредена с парични средства в уредена с капитала, трябва да се отрази следното:

i) оригиналното задължение се отписва

ii) уредено с капитал плащане на база акции се признава на датата на промяна в плащането по справедливата стойност на капиталовия инструмент, който се предоставя до степента, в която услуга е получена към датата на промяна и

iii) разликите между отчетната стойност на задължението на датата на модификация и сумата призната в собствен капитал следва да се признае в печалба или загуба веднага.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01 януари 2018г., като по-ранно прилагане е позволено. Специфични преходни разпоредби също са приложими.

- **Изменения на МСФО 9** относно Предплащания с негативна компенсация (издадени на 12 октомври 2017г., в сила за годишни периоди от 01.01.2019г., все още не са приети от ЕС). Цели да се добави в МСФО 9 Финансови инструменти тесен обхват на изключение, което да позволи финансови инструменти със симетрични опции за предплащане да се отчитат по амортизирана стойност или справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход.

- **Изменения на МСФО 10** Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (датата на влизане в сила е отложена за неопределено време, съответно е отложено и одобрението от ЕС). Тази промяна възниква във връзка с непоследователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011г.) в случаите на трансакции от инвеститор към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при трансакциите, които по съдържание са продажба или вноска на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес, печалбата или загубата се признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато трансакциите по същество са продажба или вноска на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 – печалбата или загубата се признава изцяло.



- **Изменения на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** (издадени на 12 октомври 2017г., приложими за годишни периоди от 01.01.2019г. – не е прието от ЕС). Измененията целят да се поясни, че се прилага МСФО 9 Финансови инструменти към дългосрочните участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага метода на собствения капитал.
- **Изменения на МСФО 4** във връзка с прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (приети от ЕС) - приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г. Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, като представя два подхода за отчитането на приходи или разходи при определени финансови активи – подход на наслагване със задна дата и подход на отсрочване.
- **Изменения на МСС 40 Инвестиционни имоти** – относно трансфери на инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016г., в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. – все още не са приети от ЕС). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“ и специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.
- **КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания** (издадено на 8 декември 2016г., в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. – не е прието от ЕС). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третира за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане.
- **КРМСФО 23 – Несигурност при третиране на данъци върху доходите** (издадено на 7 юни 2017г., в сила за годишни периоди от 01.01.2019г. – не е прието от ЕС). Разяснението пояснява приложението на изискванията на МСС 12 Данъци върху дохода, когато съществува несигурност относно облагане с данък върху доходите. Разяснението се отнася до:
 1. дали Дружеството разглежда едно несигурно данъчно третиране поотделно;
 2. предположенията, направени от Дружеството относно проверката на данъчното третиране чрез данъчната администрация;
 3. как Дружеството определя облагаемата печалба (данъчна загуба), данъчни основи, неизползвани данъчни загуби, неизползвани данъчни кредити и данъчни ставки;



4. как Дружеството оценява промените във фактите и обстоятелствата.

• **Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017** (издадени на 12 декември 2017г., в сила за годишни периоди от 01.01.2019г. – не са приети от ЕС), съдържащи следните изменения на МСФО:

- **МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни участия** – Измененията на МСФО 3 поясняват, че когато предприятие придобие контрол над друго предприятие, което е съвместна дейност, то преоценява притежаваните преди това дялове в тази дейност. Измененията на МСФО 11 поясняват, че когато предприятие придобие съвместен контрол върху предприятие, което е съвместна дейност, предприятието не преоценява притежаваните преди това дялове от съвместната дейност.

- **МСФО 12 Данъци върху дохода** – Измененията поясняват, че всички данъчни последици от дивиденди (разпределения на печалбите) трябва да бъдат признати в печалбата или загубата, независимо от това как възниква данъкът.

- **МСС 23 Разходи по заеми** – Измененията поясняват, че ако даден заем остане неизплатен, след като свързания с него актив (за чието придобиване е използван заема), е готов за планираната употреба или продажба, този заем става част от средствата, които дадено дружество обикновено взема при изчисляване на коефициента на капитализация на общите заеми.

• **МСФО 14 Отсрочени тарифни разлики** (издаден 30 януари 2014г., не е приет от ЕС), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016г. Целта на новия стандарт е да се установят изисквания за представяне във финансовите отчети на отсрочени тарифни разлики по предоставяне на клиенти с организирането на стоките или услугите на цени или тарифи, които са предмет на тарифно регулиране. ЕК е решила да не започва процеса по одобрението на стандарта и да се изчака окончателния стандарт.

• **МСФО 17 Застрахователни договори** (издаден на 18 май 2017г., все още не е приет от ЕС), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021г. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на застрахователни договори – МСФО 4. Не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Б. Нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат значително въздействие върху финансовите отчети:

• **МСФО 9 Финансови инструменти** и последващи изменения, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г. – приети от ЕС. МСФО 9 е нов стандарт за финансовите инструменти, който трябва да замести изцяло МСС 39. МСФО 9 налага изисквания за признаване и оценка на финансови активи, финансови пасиви и някои договори за покупко-продажба на нефинансови позиции. МСФО 9 изисква за всички признати финансови активи, които са в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти, признаването и измерването им да бъде последващо отчетено по амортизируема стойност или справедлива стойност. По-специално дълговите инвестиции, които се държат в рамките на един бизнес модел, чиято цел е да събира договорните парични потоци и които имат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва по главницата и не са закрити, обикновено се оценяват по амортизирана стойност в края на следващите отчетни периоди.



Всички останали дългови инвестиции и капиталови инвестиции се измерват по тяхната справедлива стойност в края на последващите счетоводни периоди.

Най-значителният ефект от МСФО 9, касаещ класификацията и измерването на финансовите пасиви засяга отчитането на промените в справедливата стойност на безсрочен финансов пасив (определени по справедлива стойност в печалбата или загубата) дължаща се на промени в кредитния риск на този пасив. По-специално, съгласно МСФО 9, за финансови пасиви, които са определени по справедлива стойност в печалбата или загуба, стойността на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив, която се дължи на промените в кредитния риск (рейтинг) на този пасив се признава в друг всеобхватен доход, освен ако признаването на ефекта от промените в кредитния риск на пасива в друг всеобхватен доход ще създаде или увеличи счетоводно несъответствие в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност, произтичащи от кредитния риск на финансов пасив впоследствие не се прекласифицират в печалба или загуба. В момента съгласно МСС 39, цялата сума на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив, определен по справедлива стойност в печалба или загуба се признава в печалбата или загубата.

Изискванията за отписване се запазват почти непроменени съгласно МСС 39 (освен за опцията на справедливата стойност).

Не се изисква преизчисление на сравнителната информация, но се позволява ретроспективно прилагане. Ръководството очаква МСФО 9 да бъде приложен от Дружеството в годишните финансови отчети, когато това стане задължително (от 01.01.2018г.). Прилагането на новия Стандарт се очаква да има значителен ефект върху финансовия отчет, като на този етап могат да бъдат разгледани следните ефекти от прилагането:

- Класификация на финансовите активи – МСФО 9 определя нова класификация и подход за оценка на финансовите активи, които се основават на бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието и характеристиките на техните парични потоци. МСФО 9 съдържа 3 принципни категории за класификация на финансовите активи: 1. Оценявани по амортизируема стойност, 2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и 3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата. С новия стандарт се елиминират съществуващите категории в МСС 39: 1. Инвестиции държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба. Дружеството не очаква новите изисквания за класификация на финансовите активи да има съществено влияние върху счетоводното отчитане на търговски вземания, заеми, инвестиции в облигации (дългови ценни книжа) и инвестиции в акции и дялове, отчитани по справедлива стойност. Първоначалната оценка на Дружеството е, че като се имат предвид отчитаните към 31 декември 2017г. финансови активи, с влизането в сила на МСФО 9 и новите изисквания за класификация, няма да има значителен ефект върху финансовите отчети.
- Обезценка на финансови активи – МСФО 9 замества модела на „понесените загуби“ от МСС 39 с модела „очаквани кредитни загуби“. Това налага значителна преценка как промените в



икономическите фактори влияят на „очакваните кредитни загуби“. Новият модел за обезценка ще се прилага за финансовите активи, оценявани по амортизируема стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и договорни активи. Съгласно МСФО 9, загубите ще се измерват по една от двете бази: 1. очаквани кредитни загуби за следващите 12 месеца след датата на финансовия отчет или 2. очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи. Първата база се прилага когато кредитния риск не е нарастнал значително от датата на първоначално признаване до датата на финансовия отчет (и кредитния риск е нисък към датата на финансовия отчет), в обратния случай се прилага втората база.

Парични наличности

Паричните наличности са държани в банки с кредитен рейтинг ВВ+, съгласно кредитните рейтинги на S&P към 31.12.2017г.

Дружеството счита, че паричните наличности са изложени на нисък кредитен риск.

- Класификация на финансовите пасиви – МСФО 9 до голяма степен запазва изискванията на МСС 39 за класификация на финансовите пасиви. Оценката на Дружеството е, че няма индикации за съществени промени, влияещи върху финансовите отчети от класификацията на финансовите пасиви, съгласно МСФО 9, от 01 януари 2018г.

• **МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и поясненията към Стандарта** (издаден през май 2014г., приет от ЕС) – Издадения нов стандарт е приложим за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г., заменя МСС 11, МСС 18 и техните тълкувания (SIC-31 и КРМСФО 13, 15 и 18). Стандарта ще има ретроспективно приложение, с някои изключения. Цели се уеднаквяване на изискванията на МСФО с Общоприетите принципи и правила в САЩ. В обхвата на стандарта са договорите с клиенти и договори за продажба на нефинансови активи, които не са свързани с регулярната дейност (напр. ИМС). Изключени от обхвата на Стандарта са Договорите за лизинг, застрахователните договори, финансови инструменти и определени непарични бартерни сделки. Стандартът съдържа единен модел, който е приложим за всички договори с клиенти и два подхода за признаване на приходи: в течение на времето или в определен момент от времето. Моделът включва базиран на договора анализ на транзакциите от пет стъпки, за да се определи кога и какъв приход да бъде признат, който модел се прилага за всички договори с клиенти. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване. Новите оповестявания може да представляват важна допълнителна информация за инвеститорите и конкурентите относно бизнес практиките и перспективите пред дружеството. Не се допускат изключения относно чувствителна търговска информация. Ръководството очаква, че МСФО 15 ще бъдат приети във финансовите отчети на Дружеството, когато стане задължителен и че прилагането на новия стандарт може да има значителен ефект върху сумите, отчетени по отношение на приходите.

Дружеството може да направи редица избори на практически облекчения при прехода. Дружеството е в процес на детайлна оценка на потенциалните ефекти от използване на тези практически облекчения.



• **МСФО 16 Лизинг** (приет от ЕС), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019г. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг – МСС 17 и настоящите насоки за лизинг – КРМСФО 4, ПКР 15 и ПКР 27. МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса/отчета за финансовото състояние и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и съответно ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Освен това, класификацията на паричните потоци също ще бъде засегната, тъй като плащанията по оперативен лизинг съгласно МСС 17 се представят като оперативни парични потоци; за разлика, при модела заложен в МСФО 16, лизинговите плащания ще бъдат разделени на плащания на главница и плащания на лихви, който ще бъде представяни съответно като парични потоци от финансова дейност и парични потоци от оперативна дейност. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.

Дружеството е направило първоначална оценка на потенциално влияние от прилагане на МСФО 16 върху финансовите му отчети, но все още не е завършило детайлната оценка. Действителното влияние от прилагане на МСФО 16 върху финансовите отчети за периода на първо прилагане ще зависи от бъдещи икономически условия, лихвени проценти, към 01.01.2019г. и лизинговите договори, действащи към тази дата, вкл. последната оценка ще вземе предвид дали ще се упражнят опции по лизингови договори и степента, в която Дружеството ще избере да използва възможни практически целесъобразни мерки (облекчения) и изключения от признаване, допускани от Стандарта.

Въпреки всичко не се очаква значително влияние по отношение отчитането и представянето на договорите за финансов лизинг във финансовите отчети.

Най-съществения ефект върху финансовите отчети се очаква да са във връзка с договори за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингополучател и произтичащите от това признаване на нови активи и задължения.

Дружеството планира да приложи МСФО 16 за първи път за финансовите отчети за годината започваща на 01.01.2019 г. Предвижда се ретроспективно приложение с някои изключения. Кумулативния ефект от прилагане на МСФО 16 ще се признае в неразпределени печалби към 01.01.2019г., без преизчисление на сравнителната информация. Когато приложи този подход по отношение лизингови договори класифицирани като оперативен лизинг, съгласно МСС 17, лизингополучателя може да направи редица избори на практически целесъобразни мерки/облекчения при прехода. Дружеството е в процес на оценка на потенциалните ефекти от използване на тези практически целесъобразни мерки/облекчения.



Действителния ефект от прилагане на новите стандарти, влизащи в сила след 31.12.2017г. може да се промени, защото новите счетоводни политики са предмет на промени до представяне на първия финансов отчет, в който ще се приложат.

Минимална сравнителна информация

С изключение на случаите, когато МСФО разрешават или изискват друго, дружеството представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период.

Дружеството представя като минимум два отчета за финансовото състояние, два отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, два отделни отчета за печалбата или загубата (ако се представят такива), два отчета за паричните потоци и два отчета за промените в собствения капитал и свързаните с тях пояснителни приложения.

Когато текстовата описателна информация, съдържаща се във финансовите отчети за предходния/предходните период(и), продължава да бъде актуална и за текущия период се прави връзка с предходния, особено когато това е свързано с несигурности, приблизителни оценки, провизии или обезценки.

Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети

Финансовият отчет е изготвен на базата на историческата цена, с изключение на определени имоти и финансови инструменти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика, по-долу.

Историческата цена обикновено се базира на справедливата стойност на възнаграждението, което е дължимо (договорено) при замяна на стоки и услуги.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или оценява като се използва друга техника за оценка. При определяне на справедливата стойност на един актив или пасив, дружеството взема под внимание характеристиките на актив или пасив, така, както участниците на пазара биха взели тези характеристики предвид при ценообразуването на актива или пасива към датата на оценяване. Справедлива стойност за измерване и/или оповестяване цели в този финансов отчет, се определя на такава база, с изключение на базата на акции, платежни операции, които са в обхвата на МСФО 2, лизингови сделки, които са в обхвата на МСС 17, и измервания, които имат някои прилики със справедлива стойност, но не са по справедлива стойност, като нетна реализируема стойност в МСС 2 или стойност в употреба в МСС 36.

В допълнение, за целите на финансовата отчетност, справедливата стойност се категоризират в Ниво 1, 2 или 3 въз основа на степента, в която входящите данни за измерванията на справедливата стойност, се наблюдават и на значимостта на факторите за оценяването на справедливата стойност в своята цялост, които са описани, както следва:



Хипотези от 1-во ниво - Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване.

Хипотези от 2-ро ниво Други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено.

Хипотези от 3-то ниво Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори).

Прилагането на справедлива стойност е подробно оповестено раздел „Определяне на справедлива стойност“.

Критични счетоводни преценки

При прилагането на счетоводните политики на дружеството, които са описани в бележките в настоящото приложение, директорите на Дружеството са длъжни да прави преценки, приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Преценките и свързаните с тях предположения се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.

Критичните счетоводни преценки са подробно оповестени в раздел „Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки“.

Оповестявания за комплекта финансови отчети

Пълния комплект финансови отчети, включва следните компоненти:

- отчет за финансовото състояние към края на периода;
- отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- отчет за промените в собствения капитал за периода;
- отчет за паричните потоци за периода;
- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация, сравнителна информация по отношение на предходния период и
- отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато дружеството прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети.



Представят се с еднакво значение всички финансови отчети в пълен комплект от финансови отчети.

Избора на ръководството е да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Ръководството е избрало да представи компонентите на другия всеобхватен доход преди свързаните данъчни ефекти. Данъка между компонентите е разпределен между тези, които биха могли впоследствие да бъдат прекласифицирани в раздела на печалбата или загубата и тези, които няма впоследствие да бъдат прекласифицирани в този раздел.

Допустимо алтернативно третиране

В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Дружеството.

Съгласно МСС 8, от Дружеството се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третираня, то се превръща в счетоводна политика и трябва да бъде последователно прилагано. Промени по счетоводната политика трябва да се извършват само когато това се изисква по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.

В настоящата публикация, когато МСФО дава възможност за избор, Дружеството възприема едно от възможните третираня, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира. В коментара се описва подробно коя е избраната политика, както и причините за този избор, и се представят накратко разликите в изискванията относно оповестяванията.

Финансов обзор от ръководството

В допълнение към финансовите отчети, много предприятия представят финансов обзор от ръководството. В МСФО няма изискване да се представя такава информация, макар че параграф 13 от МСС 1 съдържа кратко описание на това, което може да бъде включено в един годишен доклад. През декември 2012 г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО Изложение за практиката - Коментар на ръководството, който очертава една широка, необвързваща рамка за представянето на коментара на ръководството във връзка с финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО. Ако Дружеството реши да следва указанията, съдържащи се в Изложението за практиката, то ръководството се насърчава да обясни степента, в която е било следвано Изложението за практиката. Изявлението за съответствие с Изложението за практиката се допуска само, ако въпросното Изложение е било следвано изцяло.



Съдържанието на Финансовия обзор от ръководството се определя от местни изисквания на пазара и от въпросите, които са специфични за дадена юрисдикция. Поради това, Дружеството не е представило финансов обзор от ръководството, а годишен доклад за дейността.

Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2017 г.

При сегашната икономическа среда, оповестяванията отнасящи се до обезценка, се характеризират с нарастващо значение. Поради това в пояснителните приложения към публикуваните през 2017 г. отчети на Дружеството, съдържат подробни оповестявания на обезценка.

2.2. Приходи

Приход от продажба на стоки

Приход от продажба на стоки се признава във финансовия отчет за всеобхватния доход на датата, на която стоките са доставени на клиента и правото на собственост е прехвърлено. Приход е справедливата стойност на получената или дължимата престация за стоките, нето от търговски отстъпки и данъци (т.е. данък добавена стойност) при продажбата.

Приход от продажба на услуги

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчитат на етапа на завършеност на сделката в края на отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

Приходи от лихви

Приходи от лихви се признават пропорционално за периода по метода на ефективната лихва.

Приходи от дивиденди

Приход от дивиденди се признава, когато се установи правото да се получи дивидент.

2.3. Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или на предстоящото за плащане.

Общи и административни разходи

Тази разходна категория включва всички разходи от общ и административен характер.

Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати



като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котирувани ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

2.4. Печалби или загуби за периода

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, се включат в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Печалба или загуба е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на друг всеобхватен доход.

2.5. Имоти, машини и съоръжения

При първоначалното признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба от ръководството.

След първоначалното му признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизацията се изчислява така, че цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност, да се отпише за периода на полезния му икономически живот, както следва:

- Сгради – 4% линеен метод;
- Компютърна техника - 50% линеен метод.

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглежда, коригира, ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.



Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за доходите.

Когато резервни части, резервно оборудване и сервизно оборудване отговарят на определението за имоти, машини и съоръжения се признават в съответствие с описаните по горе политики. В противен случай тези позиции се класифицират като материални запаси.

Дружеството признава в балансовата стойност на актив от имоти, машини и съоръжения себестойността на подмяна на част от актива и отписва балансовата стойност на подменената част, независимо дали подменената част е била амортизирана отделно. Ако не е възможно да се определи балансовата стойност на подменената част, се използва цената на придобиване на заменящата част като индикация каква е била цената на придобиване на подменената част към момента, когато е била придобита или построена. Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Разходите за текущото обслужване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат като текущи за периода.

2.6. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Дружеството не отчита участие в имоти държани по оперативен лизинг като инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване - цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 16 за този модел.

Дружеството оценява справедливата стойност на инвестиционния имот за целите на оповестяването като използва оценка от независим оценител.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща полза.

Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в отчета за доходите за периода на изваждане от употреба или освобождаване.



Амортизация се начислява, само ако активът е оценен по себестойност (но не и ако е записан по справедлива стойност) и се изчислява на базата на квоти, отразяващи оставащия полезен живот на актива. Към 31.12.2017 г. няма индикации за обезценка на инвестиционните имоти на дружеството. Извършен е анализ и не е установена промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от НСИ.

2.7. Обезценка на нефинансови активи

Имотите, машините и съоръженията, както и нематериалните активи са обект на тестване за обезценка. Балансовата стойност на тези активи се проверява ежегодно за индикация за обезценка и когато активът е обезценен, той се отписва като разход във финансовия отчет за всеобхватния доход до размера на неговата очаквана възстановима стойност. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба и стойност в употреба на актив или на единица, генерираща парични потоци. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Ако това е така, възстановима стойност се определя за единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Стойността в употреба е настоящата стойност на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат получени от тази единица. Настоящите стойности се изчисляват посредством дисконтови проценти, които се определят преди данъчно облагане и отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за единицата рискове, чиято обезценка се измерва.

Загубите от обезценка за единици, генериращи парични потоци, се разпределят първо срещу репутацията на единицата и след това пропорционално между останалите активи на единицата.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност /за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата/, предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в отчета за всеобхватния доход, до степента до която те възстановяват обезценката.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси първоначално се оценяват по цена на придобиване, включваща разходите по закупуване и/или изграждане на недвижимите имоти. Във финансовите отчети се представят по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на изграждането и тези, които са



необходими за осъществяване на продажбата.

Към всеки следващ период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност. Когато условията, довели до обезценяването на материалните запаси под тяхната себестойност, вече не са налице или когато има ясно доказателство за увеличение на нетната реализируема стойност заради промяна в икономическите обстоятелства, сумата на обезценката се възстановява (т.е. възстановяването е ограничено до сумата на първоначалната обезценка), така че новата балансова стойност е по-ниската от себестойността и преразгледаната нетна реализируема стойност.

Към 31.12.2017 г. няма индикации за обезценка на материалните запаси на дружеството. Извършен е анализ и не е установена промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от НСИ.

2.9. Финансови инструменти

Първоначално признаване и оценяване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет за финансово състояние, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. При първоначално признаване Дружеството признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансов инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба се отчитат незабавно като разход.

Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в една от следните четири категории:

- ✓ **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата** - активите се класифицират в тази категория, когато принципно те са държани с цел търгуване или препродажба в краткосрочна перспектива (търговски активи) или са деривативи (с изключение на даден дериватив, който е определен и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за определен в тази категория при първоначално признаване.
Печалби или загуби при последваща оценка на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба включват и дивиденди или лихви и се признават в печалба или загуба.



За годината, завършваща на 31 декември 2017 и 2016 г. Дружеството не е класифицирало финансови активи като държани за продажба или определени като такива отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба.

- ✓ **Заеми и вземания** - заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Активите, които Дружеството възнамерява да продаде веднага или в кратък срок не могат да бъдат класифицирани в тази категория. Тези активи се отчитат по амортизируема стойност и се използва метода на ефективния лихвен процент (с изключение на краткосрочните вземания когато лихвата е несъществена), намалена с провизия за обезценка или несъбираемост.

Обичайно търговските и други вземания се класифицират в тази категория.

- ✓ **Финансови активи, държани до падеж** - това са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания и фиксиран падеж, за които Дружеството има положително намерение и възможност да задържи до падежа. Финансови активи, които при първоначално признаване Дружеството е определило, като отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби или налични за продажба, както и тези, които отговарят на определението за заеми и вземания, не могат да бъдат класифицирани в тази категория. Подобно на Заеми и Вземания, тези активи се отчитат по амортизирана цена, като се използва метода на ефективния лихвен процент минус всяко намаление за обезценка или несъбираемост.

За годината завършваща на 31 декември 2017 и 2016 г., Дружеството не е отчетло каквито и да било финансови активи в тази категория.

- ✓ **Финансови активи на разположение за продажба** - това са недеривативни финансови активи, които са определени като на разположение за продажба при първоначално признаване или не са класифицирани в някоя от гореописаните категории. Те се отчитат по справедливата им стойност.

С изключение на печалби и загуби от валутни операции, приходи от лихви и дивиденди, които се признават в печалба или загуба, промените в балансовата стойност на финансови активи на разположение за продажба се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват към резерв от преоценка, до продажбата на инвестицията или до нейното обезценяване. Същевременно, кумулативната печалба или загуба, която е била натрупана в резерв от преоценка се прекласифицира от собствения капитал в печалба или загуба.

Обезценка на финансови активи

В края на всеки отчетен период Дружеството преценява дали неговите финансови активи (различни от тези отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба) са обезценени въз основа на обективни доказателства за това, че вследствие на едно или повече събития възникнали след първоначалното признаване очакваните бъдещи парични потоци от финансовите активи (на Дружеството) са били повлияни. Обективните доказателства за обезценка могат да включват значителни финансови



затруднения на емитента или длъжника при нарушаване на договор, вероятност заемополучателя да бъде обявен в несъстоятелност, изчезване на активен пазар за този финансов актив, заради финансови затруднения и др.

За капиталови инструменти, които са на разположение за продажба при значителен или продължителен спад в справедливата стойност на инвестицията в инструмент на собствения капитал под нейната цена на придобиване също се счита за обективно доказателство за обезценка.

В допълнение за търговски вземания, за които е определено да не бъдат индивидуално обезценявани Дружеството определя обезценката им заедно, въз основа на предходен опит при събиране на вземания, увеличаване на забавени плащания в портфейла, констатиране на промени в икономическите условия свързани и оказващи влияние върху обичайните вземания, и др.

Само за търговски вземания балансовата стойност се намалява, чрез използване на транзитна сметка и последващото възстановяване на отписаните преди това суми се кредитира срещу тази транзитна сметка. Промените в балансовата стойност на транзитната сметка се признават в печалба или загуба.

За всички други финансови активи балансовата сума се намалява с размера на загубата от обезценка.

За финансови активи отчитани по амортизирана цена, ако в следващ период сумата на загубата от обезценката намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, преди това признатите загуби от обезценка се възстановяват (или директно, или чрез коригиране на корективната сметка за търговски вземания) в печалбата или загубата. Въпреки това възстановяването не може да води до балансова стойност на финансовия актив, която да надвишава онази амортизирана стойност, която би била на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

За дългови инструменти класифицирани като на разположение за продажба, загубите от обезценка в следствие се възстановяват в печалба или загуба ако справедливата стойност на инвестицията нарасне и нарастването може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на загубата от обезценка. По отношение на капиталови инструменти класифицирани като на разположение за продажба, загубата от обезценка не се възстановява в печалба или загуба, когато има нарастване на справедливата стойност след като е била призната загуба от обезценка в друг всеобхватен доход и е натрупан резерв от преоценка.

Отписване на финансови активи

Независимо от правната форма на сделките, финансовите активи се отписват, когато те преминат тестът за отписване предписан от МСС 39 "предимство на съдържанието пред формата". Този тест съдържа два различни вида на оценки, които се прилагат стриктно последователно:

- Оценка на прехвърлянето на рискове и ползи от собствеността;
- Оценка на прехвърлянето на контрола.

Дали активите са признати/отписани изцяло или признати до степента, до която Дружеството има участие зависи от точен анализ, който се извършва на база на конкретна сделка.



Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните две категории:

- ✓ **Пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба.** Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се отчитат в отчета за доходите към датата, на която възникват.

За годината завършваща на 31 декември 2017 и 2016 г. Дружеството не е класифицирало, каквито и да било финансови пасиви като държани за продажба или отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба.

- ✓ **Други финансови пасиви.** Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категорията попадат в тази остатъчна категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Обикновено търговски и други задължения и заеми се класифицират в тази категория.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Отписване на финансови пасиви

Финансов пасив се премахва от отчет за финансовото състояние на Дружеството, само когато задължението бъде погасено, прекратено или изтече. Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в баланса се представя нетната сума когато:

- ✓ има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- ✓ има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

При счетоводното отчитане на прехвърлянето на финансов актив, който не отговаря на изискванията за отписване, предприятието не компенсира прехвърления актив и свързания пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.



Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

Ако има юридическо право да приспадне сума, дължима от трето лице, от сумата, дължима на кредитора, при условие че между трите страни съществува споразумение, в което ясно е установено правото на длъжника да извърши компенсирането, активите и пасивите се представят компенсирано.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват пари в брой, депозити и други краткосрочни високо ликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в определена сума пари и са предмет на незначителен риск от промени на стойността.

За целите само на отчета за паричните потоци, пари и парични еквиваленти включват банкови овърдрафти, платими при поискване. Тъй като характеристиките на подобни банкови споразумения са, че банковото салдо често се променя от положително до овърдрафт, те се считат за неразделна част от управлението на парите на Дружеството.

2.11. Сделки в чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се превалутират във функционалната валута на съответното дружество от Дружеството с помощта на обменните курсове на датата на отчитане. Печалбите и загубите произтичащи от промените в обменните курсове след датата на сделката се признават в печалба или загуба (освен когато са отсрочени в друг всеобхватен доход като хедж на паричен поток). Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се превалутират по обменния курс на датата на транзакцията. Разликите възникнали от превалутирание по непарични позиции, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута (например капиталови инструменти на разположение за продажба) се превалутират, като се използват обменните курсове на датата, когато се определя справедливата стойност. Паричните позиции в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки заключителния курс. Непаричните позиции, които се водят по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки обменния курс към датата на сделката. Непаричните позиции, които се оценяват по справедлива стойност във валута, се преизчисляват посредством обменните курсове към датата на оценка на справедливата стойност.

2.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в отделните дружества се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване.



Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от „Кодекса за социално осигуряване“ (КСО).

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Към 31.12.2017 г. в Дружеството няма назначен персонал по трудови правоотношения.

2.13. Данъци върху дохода и ДДС

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ не се облага с корпоративен данък, съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане (чл.175).

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ✓ ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- ✓ вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

2.14. Провизии

Когато на датата на отчитане Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) като резултат от минало събитие и е вероятно, че Дружеството ще погаси това задължение, се прави провизия в отчета за финансовото състояние. Провизии се правят като се използва най-добрата приблизителна оценка на сумата, която ще е необходима за погасяване на задължението и се дисконтират до сегашна стойност с помощта на дисконтов процент (преди данъци), който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Промените в приблизителните оценки се отразяват в отчета за доходите през периода, в който възникват. Провизиите по гаранции се измерват с помощта на вероятностни модели, базирани на минал опит. Провизиите за реструктуриране се признават само след като засегнатите страни са били информирани за формалния план за реструктуриране.

2.15. Акционерен капитал

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България.



Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции. Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на иски за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон, дружеството формира **“фонд Резервен”** за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

2.16. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода. Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.17. Разпределение на дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпреди като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.



Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 10 от ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.18. Определяне на справедлива стойност

Справедлива стойност е: "Цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката".

Справедливата стойност при първоначално признаване като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаите, в които:

- ✓ Сделката е между свързани лица;
- ✓ Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства;
- ✓ Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар;
- ✓ Разчетната единица, представена от цената на сделката, се различава от отчетната единица за актива или пасива, който се оценява по справедлива стойност.

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

- ✓ Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя;
- ✓ Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност;
- ✓ Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност.

Вземат се предвид характеристиките на активен пазар, който участник на пазара ще вземе предвид на датата на оценката, като:

- Предполага уговорена сделка между участниците на пазара към датата на оценяване по текущите пазарни условия;
- Предполага сделката да бъде извършена на основния пазар, в противен случай на най-изгодния пазар;
- За нефинансов актив се взема предвид неговата най-ефективна или висока употреба;
- За пасив отразява риска при неизпълнение, включително собствения кредитен риск;

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

Използването с цел максимизиране на стойността обикновено е идентично с (но не винаги) текущата употреба.



Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви). Основните и най-изгодните пазари са едни и същи в повечето случаи.

Премии/отстъпки се съдържат в Справедливата Стойност (СС), ако те отразяват характеристика на актива/пасива, която участниците на пазара ще вземат предвид при сделка с активен пазар.

Прилагането на *блокиращ фактор* е забранено - Блокиращ фактор: корекция на котирана цена на активен пазар, защото нивото при нормална дневна търговия на пазара не е достатъчно да абсорбира количествата притежавани от предприятието.

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

Когато има наблюдаема пазарна дейност:

- ✓ Когато има спад в наблюдаемата пазарна дейност
- ✓ Когато обикновено няма проследима пазарна дейност
- ✓ Фокусът е върху това дали цените при сделките са сформирани в резултат на обичайна дейност (не продажби при ликвидация или бедствие); активността на пазара не е задължителен фокус

Същите принципи са приложими за финансови и нефинансови Активи/Пасиви.

Дружеството използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични данни за оценяване на справедливата стойност, като използва максимално съответните наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

Подход на пазарните сравнения - използват се цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) Активи/Пасиви

Подход на базата на разходите - отразява актуалната сума, която би се изисквала текущо, за да се замени годността на актива (често наричана текуща цена за подмяна)

Подход на базата на доходите - превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. скотирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми. Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана както следва, на базата на най-ниското ниво вход, който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

Йерархията на справедливите стойности се категоризира в три нива на хипотези, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Категоризацията е в различни нива в йерархията на справедливата стойност на базата на степента, в която входящите данни за измерването са наблюдавани и значението на входящите данни за оценяването на справедливата стойност в тяхната цялост: Йерархията на справедливите стойности предоставящи най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво).



Хипотези от 1-во ниво - Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване.

Хипотези от 2-ро ниво Други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено.

Хипотези от 3-то ниво Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входи за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори). Трансфери между различните нива на йерархия на справедливата стойност се признават в края на отчетния период, през който е настъпила промяната.

2.19. Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки

При изготвянето на своите финансови отчети, Дружеството е направило значителни преценки, прогнози и предположения, които оказват влияние на балансовата стойност на някои активи и пасиви, доходи и разходи, както и друга информация отчетена в бележките. Дружеството периодично следи тези прогнози и предположения и се уверява, че те съдържат цялата необходима информация, налична към датата, на която се изготвят финансовите отчети. Въпреки това не пречи реалните цифри да се различават от направените оценки. Преценките, прогнозите и предположенията, за които съществува значителен риск да причинят съществени корекции в балансовите суми на активите и пасивите, в рамките на следващата финансова година, са разгледани по-долу.

Тестове за обезценка на активи

Финансов актив или група от финансови активи различни от тези, които попадат в категорията на активи по справедлива стойност в печалбата или загубата се оценяват за индикатори за обезценка в края на всеки отчетен период. Обезценка съществува само тогава, когато Дружеството установи, че е настъпило "събитие - загуба", засягащо очакваните бъдещи парични потоци на финансовия актив. Може да не е възможно да се определи едно събитие, което причинява обезценка още повече да се определи, когато е настъпило събитието загуба може да е свързано с упражняването на значителна преценка.

Анализът за обезценка на репутация, материални и други нематериални активи изисква оценка на стойността в употреба на актива или на единицата генерираща парични потоци, към които са разпределени активите.

Оценката на стойността в употреба се прави най-вече въз основа на дисконтираните модели на паричните потоци, които изискват Дружеството за да направи оценка на очакваните бъдещи парични потоци от актива или от единицата генерираща парични потоци, а също и да се избере подходящ дисконтов процент за да се изчисли настояща стойност на паричните потоци.

Нетната реализуема стойност на материалните запаси

Определянето на провизия за материалните запаси включва процес на оценка. Балансовата стойност на материалните запаси се обезценява до реализуемата им стойност, когато тяхната себестойност вече



може да не бъде възстановяема – например, когато материалните запаси са повредени или остарели изцяло или частично или има спад в продажните им цени.

Във всеки случай реализуема стойност представлява най-добрата оценка на възстановимата стойност и се основава на най-сигурните съществуващи към датата на отчета данни и присъщо включва оценки относно бъдещите очаквания за реализуема стойност. Критериите за определяне на размера на провизията или отписването се основават на анализ за стареене, техническа оценка и последващи събития. По принцип такъв процес на оценка изисква значителни преценка и може да повлияе на балансовата сума на материалните запаси към датата на отчета.

2.20. Грешки и промени в счетоводната политика

Грешки по смисъла на МСС 8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят за публикуване. Въпреки това грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

Дружеството коригира със задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити, чрез преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка. В случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване със задна дата, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка. Към минималните сравнителни финансови отчети дружеството представя трети отчет за финансовото състояние към началото на предходния период, ако се прилага счетоводна политика със задна дата, прави се преизчисление със задна дата на статии или се прекласифицират статии във финансовите отчети и ако това оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. При наличие на такива обстоятелства се представят три отчети за финансовото състояние към:

- ✓ края на текущия период;
- ✓ края на предходния период; и
- ✓ началото на предходния период.

Датата на този встъпителен отчет за финансовото състояние съвпада с началото на предходния период, независимо от това дали финансовите отчети на дружеството представят сравнителна информация за по-ранни периоди. Когато се изисква и представя допълнителен отчет за финансовото състояние, в съответствие се оповестява:

- ✓ характера на прекласифицирането;
- ✓ сумата на всяка статия или група статии, които са прекласифицирани;



- ✓ причината за прекласифицирането.

Може да възникнат обстоятелства при които е практически невъзможно да се прекласифицира сравнителна информация за конкретен предходен период, за да се постигне съпоставимост с текущия период. Възможно е в предходния период данните може да не са били събирани по начин, който позволява прекласифициране. Когато прекласифицирането на сравнителна информация е практически невъзможно, дружеството оповестява причината, поради която не е прекласифицирана информацията и същността на корекциите, които е следвало да бъдат направени, ако сравнителната информация е била прекласифицирана.

Дружеството не представя пояснителните приложения, свързани с встъпителния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.21. Свързани лица и сделки между тях

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това дали се прилага някаква цена.

3. Приходи от продажби

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от наеми	20	11
Общо	20	11

4. Други приходи

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от отписани задължения	-	385
Общо	-	385

5. Разходи за външни услуги

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Такси – държавни, нотариални, лицензионни и други	5	4
Търговско представителство	6	6
Одит	2	2
Общо	13	12

6. Разходи за амортизация

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за амортизация	8	8
Общо	8	8



7. Други разходи

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за глоби и неустойки	-	1
Данъци и такси	4	3
Отписани вземания	20	19
Общо	24	23

8. Разходи за обезценка

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за обезценка	-	12
Общо	-	12

9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Компютърна техника BGN'000	Общо BGN'000
<u>Отчетна стойност</u>		
на 31.12.2015	3	3
на 31.12.2016	3	3
на 31.12.2017	3	3
<u>Амортизация</u>		
на 31.12.2015	-	-
Амортизация за годината	(1)	(1)
на 31.12.2016	(1)	(1)
Амортизация за годината	(1)	(1)
на 31.12.2017	(2)	(2)
<u>Балансова стойност</u>		
на 31.12.2016	2	2
на 31.12.2017	1	1

10. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти BGN'000	Общо BGN'000
<u>Отчетна стойност</u>		
на 31.12.2015	191	191
Обезценки	(8)	(8)
на 31.12.2016	183	183
на 31.12.2017	183	183
<u>Амортизация</u>		
на 31.12.2015	(1)	(1)
Амортизация за годината	(7)	(7)



на 31.12.2016	(8)	(8)
Амортизация за годината	(7)	(7)
на 31.12.2017	(15)	(15)
Балансова стойност		
на 31.12.2016	175	175
на 31.12.2017	168	168

През 2016 г. е отчетена загуба от обезценка в размер на 8 хил.лв. Оценителският доклад е изготвен от Адванс Адрес Експертни оценки ЕООД – независим оценител, вписан в Регистъра към Камара на независимите оценители в България със сертификат за оценителска правоспособност №906700023/10.03.2017 г. Дейностите по оценката са извършени от Йорданка Нешева – сертификат рег.№100100250/14.09.2009 г.

11. Материални запаси

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Продукция (недвижими имоти)	39	39
Обезценка	(4)	(4)
Общо	35	35

През 2016 г. е отчетена загуба от обезценка в размер на 4 хил.лв. Оценителският доклад за нетната реализируема стойност е изготвен от Адванс Адрес Експертни оценки ЕООД – независим оценител, вписан в Регистъра към Камара на независимите оценители в България със сертификат за оценителска правоспособност №906700023/10.03.2017 г. Дейностите по оценката са извършени от Йорданка Нешева – сертификат рег.№100100250/14.09.2029 г.

12. Текущи търговски и други вземания

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Вземания по продажби от свързани предприятия	23	8
Вземания по предоставени аванси	-	39
Общо	23	47

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени. Предоставените аванси към 31.12.2016г. представляват платен задатък по предварителен договор за покупка на недвижим имот.

13. Текущи данъчни активи

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Данък върху добавената стойност	3	3
Общо	3	3



14. Парични средства

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Парични средства в брой	24	24
Парични средства в разплащателни сметки	6	1
Общо	30	25

15. Собствен капитал

15.1. Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 31.12.2017 г. акционерният капитал на Статус Имоти АДСИЦ има следната структура:

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Основен капитал	650	650
Премиен резерв	2	2
Общо	652	652

Основният акционерен капитал обхваща общо 650 000 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

Регистрираните акции са обикновени, поименни, безналични с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял. Разликата между номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала и емисионната им стойност е отнесена във фонд "Резервен" на дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон.

15.2. Финансов резултат

	BGN'000
Финансов резултат	
Загуба към 31.12.2015 г.	(748)
Загуба към 31.12.2016 г.	(748)
Загуба за 2017 г.	(25)
Загуба към 31.12.2017 г.	(773)
Печалба към 31.12.2015 г.	-
Увеличения от:	341
Печалба за 2016 г.	341
Печалба към 31.12.2016 г.	341
Печалба към 31.12.2017 г.	341

Финансов резултат към 31.12.2015 г.	(748)
Финансов резултат към 31.12.2016 г.	(407)
Финансов резултат към 31.12.2017 г.	(432)

15.3. Дивиденди

През 2017 г. дружеството не е разпределяло и не е изплащало дивиденди.



15.4. Доход на акция

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е разделена на среднопретегления брой акции за периода.

Доходът на акция с намалена стойност се изчислява като основният доход на акция и се коригира така, че да се вземе предвид издаването на нови акции и данъчния ефект от плащане на дивидентите или лихви при условие, че всички права за намаляващи опции и други намаляващи потенциални обикновени акции бъдат упражнени.

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба (загуба) за годината (BGN'000)	(25)	341
Основен доход на акция (BGN)	(0.04)	0.52

16. Текущи търговски и други задължения

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Задължения по доставки към свързани предприятия	10	13
Задължения към доставчици	-	3
Общо	10	16

Задължения са безлихвени и текущи.

17. Текущи задължения към персонала

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Възнаграждения по договори за управление	20	20
Общо	20	20

18. Задължения за данъци

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Данък върху доходите на физическите лица	2	2
Други данъци	8	4
Общо	10	6

18. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	акционер
Петър Петров Христов	акционер и ключов ръководен персонал



Емил Ангелов Ангелов	акционер
Коста Иванов Любенов	акционер
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	акционер
Мирослав Стоянов Бейков	ключов ръководен персонал
Юлиян Руменов Николов	ключов ръководен персонал
Статус Имоти Мениджмънт ООД	чрез ключов ръководен персонал
Бест Чойс Пропърти ООД	чрез ключов ръководен персонал
Политрейд Кънстръкшън ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Люлин Гардън ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Хилс ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Агроинвест Груп ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Дивелопмънт ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Ту Гоу ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Ай Би Пи Мениджмънт ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Консулт ЕООД	под общ контрол
Лагуна Бийч АД	чрез ключов ръководен персонал
Сън Фючър Пропъртис ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Спортен Клуб Спарта	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Футболен Клуб Спарта	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Спортен Клуб по борба Локомотив	чрез ключов ръководен персонал
Сдружение Клуб Калоян по карате, източни бойни изкуства и други бойни спортове	чрез ключов ръководен персонал
Балкан Фудс ДЗЗД	чрез ключов ръководен персонал
Болкан-Ескулап ДЗЗД	чрез ключов ръководен персонал
Дитол /Тайланд/ Ко. Лимитид ТП	чрез ключов ръководен персонал
Дартс нюз ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Лактима ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Ай Би Корп ЕООД	чрез ключов ръководен персонал

Начисления, свързани с доходи на основния ръководен персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати и други краткосрочни доходи.

През 2017 г. не са изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал.



Продажби на свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	20	11
Общо	20	11

Покупки от свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Статус Имоти Мениджмънт ООД	6	6
Общо	6	6

Вземания по продажби от свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	23	8
Общо	23	8

Задължения по доставки към свързани лица

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Статус Имоти Мениджмънт ООД	10	13
Общо	10	13

19. Цели и политика за управление на финансовия риск

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати заем – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съветът на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на



тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

По-специално, по отношение на деривативите, политиките на дружеството за управление на риска са следните:

- Внимателно документиране на всички деривативи, включително и връзките помежду им, както и хеджираните позиции към началната дата и в течение на целия им живот;
- Признаване на случаите на недействителност в консолидирания отчет за доходите веднага, щом възникне такава недействителност;
- Оценяване на ефективността на хеджиране към началната дата и към всяка следваща отчетна дата, като се гарантира, че са спазени критериите на IAS 39 (MCC 39);
- Използване само на висококачествени финансови институции като насрещна страна при Деривативите.

В следващата таблица е представен анализ на финансовите инструменти, измерени след първоначалното им признаване по справедлива стойност, групирани в нива от 1 до 3 в зависимост от степента, в която е наблюдаема (е възможно да се наблюдава) тяхната справедлива стойност:

- Ниво 1 - Измерванията на справедливата стойност се базират на котираните цени (некоригирани) на активните пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 - Измерванията на справедливата стойност се базират на изходна информация, различна от котираните цени при Ниво 1, като тази информация е наблюдаема за актива или пасива директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. произтича от цените);



- Ниво 3 - Измерванията на справедливата стойност се базират на техники на оценка, които включват входяща информация за актива или пасива, която не се базира на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаема входяща информация).

Оценка

Прилаганите счетоводни политики за оценка на финансовите активи и пасиви са както следва:

Вид актив / пасив	Класификация	База за оценка
Парични средства	Парични средства	Номинална стойност
Блокирани парични средства	Блокирани парични средства	Номинална стойност
Краткосрочни и дългосрочни заеми	Финансов пасив	Амортизирана стойност
Търговски вземания	Заеми и вземания, възникнали първоначално в Дружеството	Търговските вземания са безлихвени краткосрочни вземания, които обичайно се оценяват по оригиналната им фактурна стойност, намалена с евентуални разходи за обезценка (резерв за трудносъбираеми вземания).
Търговски задължения	Финансов пасив	Търговските задължения са безлихвени краткосрочни задължения, които обичайно се оценяват по оригиналната им фактурна стойност.
Дългосрочни задължения	Финансов пасив	Амортизирана стойност

Информация за финансовия риск

Кредитен риск

Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2017 г.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. В допълнение, периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят резерви, както е посочено по-горе.



Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

В следващата таблица са анализирани финансовите задължения по оставащия срок до падежа съгласно съответния договор (договорни и недисконтирани парични потоци):

	до 1 месец BGN'000	над 1 до 3 месеца BGN'000	Общо BGN'000
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	-	23	23
Парични средства и еквиваленти	30	-	30
Общо финансови активи	30	23	53
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	10	-	10
Общо финансови пасиви	10	-	10
Общо нетна ликвидна стойност	20	23	43

Дружеството не държи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

Дружеството очаква, че от текущата дейност ще се генерират задоволителни парични постъпления, за да се изпълнят тези парични ангажменти.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове.

Към 31.12.2017 г. дружеството не е изложено на лихвен риск от своите задължения, защото същите са в основната си част са безлихвени. Наличностите по разплащателните сметки се олихвяват на база официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по тях не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент, в следствие на промените на пазара. Поради това те са третирани като финансови активи с променлив лихвен процент. В резултат на това дружеството счита, че приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са в български лева. През отчетния и предходния период всички сделки и операции на дружеството са само в български лева. Към 31.12.2017 г. дружеството няма финансови активи и финансови пасиви в чуждестранна валута.

Пазарен риск



Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какво е и рискът за цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Анализите на чувствителността в следващите раздели са свързани със състоянието към 31 декември 2017 и 2016 г.

Анализите на чувствителността са изготвени при предположението, че сумата на нетния дълг, съотношението на фиксираните към плаващите лихвени проценти по дълга и деривативите и съотношението на финансовите инструменти в чуждестранни валути, всички са постоянни и на база определянето на хеджове, както те съществуват към 31 декември 2017 г.

Анализите изключват ефекта от движенията в пазарните променливи в балансовата стойност на пенсионните и други задължения след пенсиониране, провизиите и по нетекущите финансови активи и пасиви на чуждестранни дейности.

При изчисление на анализите на чувствителността са направени следните предположения:

- ✓ Чувствителността на отчета за финансовото състояние е свързана единствено с деривативи и дългови инструменти на разположение за продажба;
- ✓ Чувствителността на съответния отчет за доходите представлява ефекта от предполагаемите промени в пазарните рискове. Той се базира на финансовите активи и финансовите пасиви, държани към 31 декември 2017 и 2016 г., включително ефект на хеджиращите инструменти;
- ✓ Чувствителността на собствения капитал се изчислява като се преценява ефекта от свързаните хеджове на паричен поток и хеджове на нетна инвестиция в чуждестранно дъщерно дружество към 31 декември 2017 г. за ефектите от поетите промени в базовия инструмент.

20. Управление на капитала

Капиталът включва конвертируеми привилегировани акции и собствен капитал, принадлежащ на собствениците на Дружеството-майка.

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че тя поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

През годините, приключващи на 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.



Дружеството наблюдава капитала като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг. Дружеството включва в нетния дълг, лихвоносните заеми и привлечени средства, заем от партньори в съвместно предприятие, търговски и други задължения, намалени с паричните средства и паричните еквиваленти, с изключение на преустановените дейности.

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Общо дългов капитал, в т.ч.:	42	42
Търговски кредити и заеми към свързани лица и стокови кредити	10	13
Търговски кредити и заеми към трети лица и стокови кредити	-	3
Всички останали пасиви	30	26
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(30)	(25)
Нетен дългов капитал	10	17
Общо собствен капитал	220	245
Общо капитал	230	262
Коефициент нетен дълг към собствен капитал	0,04	0,07

21. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

22. Възнаграждение за одит

Съгласно чл.38, ал.5 от ЗС Дружеството оповестява, че възнаграждението за одит за 2017 г. е в размер на 1 700 лева без ДДС.

23. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството към края на финансовата година, са свързани най-вече със слабата му ликвидност на фона на слабата ликвидност на борсовата търговия, с невъзможността да се реализират продажби на завършени и изградени имоти на дружеството. В резултат на настъпилата криза, Дружеството се въздържа от привличане на банков ресурс за финансиране на дейността си към настоящия етап. Освен това към 31 декември 2017 г. регистрирания капитал превишава нетните му активи с 430 хил. лв. В такива случаи в чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон е предвидено в срок от 1 година от настъпване на това обстоятелство акционерите да вземат решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на дружеството, в противен случай Дружеството се прекратява с решение на съда по седалището по иск на прокурора. Тези обстоятелства пораждат несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие без подкрепа от акционерите.



Тези фактори оказват влияние и върху ликвидността на акциите на дружеството. Проектът на Дружеството все още има нереализирани имоти и продажби, като това допълнително оказва натиск върху оперативната дейност на дружеството.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството насочва усилията си към увеличаване броя на клиентите и реализация на материалните запаси. Тези мерки ще влияят положително както върху финансовия резултат, така и върху паричните потоци от оперативна дейност на Дружеството;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие и предприетите мерки, както и възможността от финансова подкрепа от собствениците 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.

Ръководството декларира, че няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира дружеството, както и да преустановява своята дейност.

През 2017 г. Дружеството не е привличало заемни средства под формата на банкови заеми или облигационни емисии. По тази причина капиталовата структура на Статус Имоти АДСИЦ е 100% собствен капитал. Това означава, че през отчетната година Дружеството е финансирало оперативната си дейност изцяло за сметка на собствения капитал или операции свързани с неговото парично изражение.