# Годишен консолидиран доклад за дейността

Годишният консолидиран доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за 2020 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД (Групата). Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството-майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2020 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

**Правен статут и обща информация**

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството-майка е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5, ет.2.

Премиер Фонд АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Премиер фонд АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с № 19-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД, а банка депозитар – Райфайзенбанк ЕАД.

През 2020 г. Премиер Фонд АДСИЦ придобива 100 % от акциите на Грийнхаус Стрелча ЕАД.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД се състои в придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и отговаря на инвестиционните цели на Дружеството-майка.

Седалището и адресът на управление на Грийнхаус Стрелча ЕАД е гр. София, бул. Братя Бъкстон № 40. Дружеството се представлява и управлява заедно от изпълнителните директори Дима Климентова Шаранкова и Емил Венев Младенов.

Във връзка със статута на Дружеството-майка, то е приложило новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на консолидирания финансов отчет за 2020 г. и формиране на резултатите от дейността.

На 16 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), с който се отменя действащият до тази дата Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отм.). При изготвянето на настоящия доклад за дейността и консолидирания финансов отчет за 2020 г. Дружеството-майка се е съобразило с § 11 от предходните и заключителните разпоредби на ЗДСИЦДС по отношение

на преобразуването на финансовия резултат за отчетната 2020 г. и изготвянето на финансово-отчетна информация, включително и тази, отнасяща се за 2020 г.

Към 31 декември 2020 г. в Групата има осем лица наети по трудов договор.

**Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата**

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез трето лице (обслужващо дружество) ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Премиер Фонд АДСИЦ чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството-майка;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

В съответствие с изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦ (отм.) Премиер Фонд АДСИЦ има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството-майка.

В съответствие с изискванията на чл. 21 от ЗДСИЦ (отм.) на Премиер Фонд АДСИЦ е позволено да инвестира и:

- до 10 на сто от капитала на Дружеството-майка в едно или повече обслужващи дружества;
- до 30 на сто от активите на Дружеството-майка в специализирани дружества;
- до 10 на сто от активите на Дружеството-майка в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Стойността на инвестициите към 31 декември 2020 г. е в рамките на законовите изисквания и ограничения.

Считано от 16 март 2021 г. обхватът на допустимите инвестиции се определя в съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

**Капитал**

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството-майка е 1 799 999 лв. (2019 г.: 650 000 лв.), разпределен в 1 799 999 броя (2019 г.: 650 000 броя) обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Групата не притежава собствени акции.

На 10 януари 2020 г. успешно приключва подписка за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ.

Подписката бе проведена, съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството-майка от 17 май 2019 г. за увеличаване на капитала от 650 000 лв. на 1 800 000 лв. чрез издаване на нови 1 150 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 10.50 лв. всяка. За емисията бе изготвен Проспект за публично предлагане на акции, потвърден с Решение № 1019-Е от 12 септември 2019 г. на Комисия за финансов надзор.

В резултат на проведената процедура капиталът на Дружеството-майка е увеличен от 650 000 лв. на 1 799 999 лв., чрез издаване на нови 1 149 999 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 10.50 лв.

Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 12 075 хил. лв. Всички разходи по публичното предлагане са в размер на 13 хил. лв. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 16 януари 2020 г.

Групата не притежава собствени акции.

Акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2020 г. са прехвърлени общо 351 831 броя акции. Минималната цена за периода е 3.60 лв. за акция, а максималната – 11.00 лв. Последните сделки с акции на Премиер Фонд АДСИЦ са от 4 декември 2020 г. на цена от 11.00 лв. на акция.

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Групата, които са и нейни акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2020 г. не притежава такива.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Премиер Фонд АДСИЦ или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Групата не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Групата не са известни 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.

Не са налице съществени договори на Групата, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Премиер Фонд АДСИЦ, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Премиер Фонд АДСИЦ, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.) и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

**Органи на управление**

Съгласно ЗДСИЦ (отм.) и ЗДСИЦДС и Устава на Премиер Фонд АДСИЦ, Групата има едностепенна система на управление.

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

Групата се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвет на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите

Групата се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

През периода не е имало промени в представителството на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка не участват в други дружества.

*Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи.*

- получени суми и непарични възнаграждения – съгласно Устава на Дружеството-майка, членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Възнагражденията през 2020 г. на членовете на Съвета на директорите са, както следва:

- Антония Стоянова Видинлиева – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.
- Деница Димитрова Кукушева – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.
- Десислава Великова Иванова – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.

Групата няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

- условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент.

Групата няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

- сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Групата няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен" и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и други.

Промени в Устава на Премиер Фонд АДСИЦ могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложени в Устава на Премиер Фонд АДСИЦ като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;

- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)), внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Групата, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Групата.

Не са налице споразумения между Групата и управителните и органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще. Групата прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Групата пред обществото.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

Към 31 декември 2020 г. на управителните органи на Дружеството-майка не е известно и последните не са сключвали споразумения или правили договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**Рискове**

Основните финансови инструменти, които използва Групата са търговски и други финансови вземания, заеми и търговски задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

*Валутен риск*

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

*Лихвен риск*

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 1-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флуктуациите на 1-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.06 % (2019 г.: +/- 0.13 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

*Кредитен риск*

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които са 6 843 хил. лв.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2020 г. 48.69% от търговските вземания на Групата са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания (2019 г.: 61.84%). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

*Ликвиден риск*

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното преструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

| | Текущи | | Нетекущи | |
|---|---|---|---|---|
| **31 декември 2020 г.** | **До 6 месеца хил. лв.** | **Между 6 и 12 месеца хил. лв.** | **От 1 до 5 години хил. лв.** | **Над 5 години хил. лв.** |
| Заеми | 3 663 | 3 966 | 37 914 | 13 207 |
| Търговски задължения | 253 | - | - | - |
| **Общо** | **3 916** | **3 966** | **37 914** | **13 207** |

**Преглед на дейността през 2020 г. и важни събития**

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2020 г. е печалба в размер на 204 хил. лв. (2019 г.: 180 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2020 г. е 78 675 хил. лв. (2019 г.: 50 995 хил. лв.), от които текущи – 8 911 хил. лв. (2019 г.: 7 072 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 8 023 хил. лв. (2019 г.: 12 897 хил. лв.). Намалението на пасивите е в резултат на платени текущи главници и лихви по банкови заеми. Нетекущите пасиви на Групата към 31 декември 2020 г. са 51 588 хил. лв. спрямо 31 300 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2020 г. е на стойност 19 064 хил. лв. (2019 г.: 6 798 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на успешно приключилото увеличение на капитала и текущата печалба през 2020 г., чийто основен източник е промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти и начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти.

Важните събития през 2020 г. са:

- В началото на 2020 г. успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Премиер фонд АДСИЦ осъществена съгласно Решение на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17 май 2019 г., за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) и съгласно Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № РГ-05-1255-7 от 12 септември 2019 г. В резултат на успешното увеличение, капиталът на Дружеството-майка е 1 799 999 лв., разпределен на 1 799 999 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. Промяната в размера на капитала е публикувана в Търговския регистър на 16 януари 2020 г.
- Дружеството-майка придоби инвестиционни имоти на територията на Република България – в гр. Пловдив, гр. Бяла, гр. Варна, с Яребична /община Аксаково/, в гр. Перник, гр. Батановци /община Перник/, с. Ярджилово /община Перник/, с Дивотино /община Перник/ и с Стамболово /община. Хасково/. Дружеството-майка е предоставило аванс за придобиване на недвижим имот в гр. Божурище и в областите Хасково, Сливен, Габрово, Велико Търново, Видин, Враца и Плевен.
- Дружеството-майка продаде собствен недвижим имот – административна сграда, находяща се в гр. Балчик.
- Дружеството-майка е възстановило аванс на контрагент, във връзка с прекратен договор за продажба на инвестиционен имот, находящ се в гр. София, кв. Драгалевци
- Дружеството-майка е погасило предсрочно един от банковите си кредити.
- Дружеството-майка придоби контрол върху Грийнхаус Стрелча ЕАД чрез покупка на 100% от акциите му и е предоставило аванс за придобиване на всички дялове от едно специализирано дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС).
- Пандемията от Ковид-19, която повлия и на бизнес средата в България;

*Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.*

През отчетния период дейността на Групата беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)". Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

*Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.*

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на

изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

*Ефект от Covid-19 върху консолидирания финансов отчет на Групата през 2020 г.*

2020 година беше различна - тя донесе промени в много аспекти на личния и обществения живот и разтърси икономиките. Едва ли глобално затваряне от ранга на пандемията от коронавирус може да се отрази благоприятно на която и да е икономика в нейната цялост. Всичко това рефлектира мигновено върху българската и световната икономика с различна сила в отделните отрасли. Както при всяка една криза, напълно нормално е по-цикличните сектори да усетят напрежение доста по-бързо и доста по-силно спрямо по-нецикличните.

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

През март 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка (БНБ) одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие, който осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. Хората и бизнеса могат да разсрочат задълженията си към търговските банки за срок до 6 месеца, който да изтича до 31 декември 2020 г. Разсрочваните задължения трябва да са били редовно обслужвани или с просрочие не повече от 90 дни към 1 март 2020 г.

Дружеството-майка се възползва от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.

През месец септември 2020 г. банките – кредитори започнаха да възобновяват регулярното събиране на лихви, съотносими и дължими според падежните им дати.

През месец декември 2020 г. БНБ одобри аналогична мярка за срок до 9 месеца, а за ползвалите предходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.

През месец януари 2021 г., Дружеството-майка се възползва и от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си за срок от още три месеца.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Първоначалното очакване на Ръководството за възможното въздействие на пандемията върху финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ беше свързано с вероятността за значителен спад в цените на имотите в страната поради съществената икономическа несигурност. През първата половина на 2020 г реално се усетиха и първите последици в отделните отрасли вследствие на глобалната пандемия - много промени в различните отрасли и негативни последици за икономиката на страната ни. Очакваше се криза в сектора на недвижимите имоти. Пазарът на имоти е функция както на общата икономическа картина, така и на бизнеса на клиентите – купувачи, продавачи, наематели, инвеститори. За разлика от финансовите пазари обаче, той реагира на промените с известно забавяне. Основна характеристика на този пазар е, че недвижимите имоти продължават да изглеждат относително атрактивни в сравнение с другите класове активи, което доведе до инвестиционна активност.

През първата половина на 2020 г. световната икономика беше ударена от последиците от пандемията причинени от появата и развитието на Covid-19. Първоначалното въздействие, дължащо се на неподготвеността на хората и бизнеса към подобна непредвидена ситуация, беше свързано с намалена активност от страна на купувачите, което доведе в до спад в броя на сключените сделки с недвижими имоти. В средата на годината макар и плавно, ситуацията сред

купувачи и продавачи се раздвижи. Въпреки че настроенията на купувачите са към съществено понижение на цените (повече от 30%), в следствие на забавени икономически показатели, то такъв не бе отчетен. Пазарът се възстанови в много голяма степен след летните месеци на 2020 г. и дори бе отчетено леко увеличаване на интереса към някой видове активи. Според статистическите данни не се наблюдават сериозни корекции в цените на недвижимите имоти през 2020 г. Основно това се дължи на съхраненото търсена на жилищни имоти и парцели.

Съществена тенденция, която се откроi през 2020 г. е, че коронавирус кризата оптимизира процеса на покупка на недвижими имоти, особено при жилищните имоти, тъй като на пазара останаха активни предимно мотивираните купувачи, които са готови да пристъпят към закупуване на имот.

Ръководството на Групата провежда постоянен мониторинг върху всички икономически подсектори на пазара на недвижимите имоти. През периода са се очертали следните макроикономически тенденции:

- очаквано хотелиерският бизнес, офис ретейлърите и търговците на дребно понесоха едни от най-големите икономически удари в следствие на пандемията, като останалата част от пазара на недвижими имоти остана относително незасегната. Именно в тези сектори се наблюдаваха най-сериозните последици в следствие на коронавируса.
- При търговските площи се отчете очаквания спад, идващ на фона на запазване на нивата на предлагане от края на 2019 г. и дължащ се на ограничителните мерки въведени от правителството с цел ограничаване на разпространението на Covid–19 - особено при големите търговски обекти, заведенията и ресторантите през цялата 2020 г. Най-честата мярка за справяне с последиците от здравната криза, приложена от наемателите, е предоговаряне на наемите.
- В сегмента на офис площите се наблюдаваше по-малко търсене, което доведе до спад в наемните цени, но средносрочните прогнози са за очакван ръст през 2021 г Налице са предпоставки за развитие на този сектор от пазара на недвижими имоти.
- Индустриалните имоти през 2020 г. бяха развивани главно от бизнес играчи свързани с търговията на едро и дребно на бързо оборотни стоки, както и фармация. Налице са предпоставки за развитие на този сектор от пазара на недвижими имоти. Като основна причина в средносрочен план може да се разглежда очакваното изнасяне на бизнес процеси от Китай и Индия към Европа. България е една от атрактивните дестинации в Европа с конкурентни предимства като членството си в Европейския съюз, качественото образование и квалификацията на кадрите, ниските оперативни разходи.

Ръководството не отчита съществено влияние на коронавирус пандемията върху оперативната и инвестиционна политика на Групата.

Прогнозите за развитие през 2021 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от местни инвеститори. Очаква се все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, особено през втората половина на 2021 г., в следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност. Това ще бъде функция и за покачване на възвращаемостта от инвестиции в недвижими имоти.

*Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие*

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Групата в резултат на Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на консолидираният финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава

да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

**Важни научни изследвания и разработки**

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

**Сключени съществени сделки**

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през 2020 г., представени по-горе в раздел „Преглед на дейността през 2020 г. и важни събития" от настоящия доклад.

**Предвиждано развитие на Групата**

Основната инвестиционна цел на Премиер Фонд АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството-майка инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Дружеството-майка също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството-майка при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Групата предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

През 2021 г. Групата ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти. В потенциала на имотите, Ръководството на Групата отсява основно слените фактори при вземането на инвестиционни решения:

Групата ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

**Разкриване на регулирана информация**

През 2020 г. Групата разкрива регулирана информация пред Investor, X3 и e-Register.

**Допълнителна информация по Наредба № 2/17 септември 2003 г.**

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Консолидирания финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, основния продукт, който предлага, Премиер Фонд АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Групата недвижими имоти.

Групата притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в гр. Априлци, гр. София, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Пловдив, гр. Варна, с Яребична /община Аксаково/, гр. Бяла, гр. Перник, гр. Батановци /община Перник/, с. Ярджилово /община Перник/, с Дивотино /община Перник/ и с. Стамболово /община Хасково/.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2020 г. е 68 311 хил. лв. (2019 г.: 43 923 хил. лв.).

През отчетния период Групата е придобила следните активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи:

- Инвестиционни имоти, находящи се в с. гр. Перник, гр. Батановци /община Перник/, с. Ярджилово /община Перник/, с Дивотино /община Перник/;
- Инвестиционен имот, находящ се в с. Стамболово, /община Хасково/;
- Инвестиционен имот, находящ се в с. Яребична /община Аксаково/;
- Инвестиционни имоти, находящи се в гр. Стрелча

През отчетния период Групата е сключила предварителен договор за продажба на следния актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи:

- Поземлен имот и прилежащата в него сграда ,находяща се в гр. Балчик

Между датата на консолидирания финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване не са извършвани сделки с активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.

Повече информация е представена в пояснение 6 към консолидирания финансов отчет.

Основните източници на финансиране на дейността на Групата са банковите заеми, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

Приходите от наеми за 2020 г. в размер на 70 хил. лв. (2019 г.: 111 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми". През 2020 г. 50 % от приходите от наеми са от един клиент, който не е свързано лице на Групата. През 2020 г. Груптата е договорила отстъпка в размер на 50% от договорената годишна наемна цена с един от своите наематели като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Приходите на Групата се генерират от притежаваните имоти на територията на Република България.

**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 емитентът е страна.**

През отчетния период Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 24 към консолидирания финансов отчет.

- **Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател и заемодател, 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.**

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 април 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2019 г.: 748 хил. лв.), а нетекущата – 3 768 хил. лв. (2019 г.: 3 920 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 13 хил. лв. (2019 г.: 19 хил. лв.), а нетекущата – 52 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 6 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 октомври 2023 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 016 хил. лв., а нетекущата – 2 881 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 8 хил. лв. Кредитът е погасен през юни 2020 г.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 юли 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски. Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2019 г: 9 200 хил. лв.), а нетекущата – 7 903 хил. лв. Текущата част на задължение по лихви е в размер на 22 хил. лв. (2019 г.: 63 хил. лв.), а нетекущата – 111 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;

- Срок на кредита – 20 юни 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв. (2019 г.: 299 хил. лв.), а нетекущата – 2 777 хил. лв. (2019 г.: 2 909 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 7 хил. лв. (2019 г.: 12 хил. лв.), а нетекущата – 38 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКЖК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – .лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 50 хил. лв., а нетекущата – 1 550 хил. лв. (2019 г.: 1 600 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв. (2019 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 21 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКЖК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 11 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 11 300 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 6 хил. лв. е текущо.

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКЖК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 400 хил. лв.;
- Срок на кредита – 3 юни 2021 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 400 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКЖК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – .лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството-майка и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 7 600 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 7 хил. лв. е текущо.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 750 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 29.12.2020 до 22.12.2021 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 750 хил. лв.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.20% до 2.80% годишно.

През м. март 2020 г. Дружесъвото-майка се е възползвало от възможността за отсрочване на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.), които са удовлетворени от обслужващите банки.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- Обезпечение – необезпечена

През декември 2020 г. е проведено Общо събрание на облигационерите , на което е взето решение лихвата по облигационния заем да бъде променена от 6.50% на 4.50%. Другите параметри остават непроменени.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв., а нетекущата – 16 000 хил. лв. (2019 г.: 20 000 хил. лв.). Задължението по лихви в размер на 57 хил. лв. (2019 г.: 97 хил. лв.) е текущо.

През периода Групата не е встъпвала в договори за заем в качеството си на заемодател.

- **Информация относно сключените от Нео Лондон Капитал АД (мажоритарен акционер), в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях.**

Към 31 декември 2020 г. мажоритарният акционер има следните договори за заем в качеството му на заемополучател:

- Дружеството-майка е емитирало облигационен заем на обща стойност 20 000 хил. лева, с фиксиран лихвен процент 6.75%, падеж 28 юни 2026 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията по главницата са дължими след юни 2021 г. на шестмесечни вноски.
- Задължения във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратно изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена в размер на 8 126 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратното придобиване на ценни книжа са в рамките на пазарните нива. Дружеството-майка е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност 14 620 хил. лв.

- **Информация относно сключените от Нео Лондон Капитал АД (мажоритарен акционер), в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на условията по тях.**

Към 31 декември 2020 г. мажоритарният акционер има следните договори за заем в качеството му на заемодател:

- Вземанията по предоставени заеми на търговски предприятия са в размер на 1 152 хил. лв. в т.ч. 352 хил. лв. текущи и 800 хил. лв. нетекущи. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти 2.7% и 7 %.

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

Групата не е публикувала прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

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

*Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата*

*Касае способността му да:*

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

*Отчита влиянието на ключови фактори като:*

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на Дружеството-майка;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

*Се основава на следните принципи:*

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Дружеството-майка при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Дружеството-майка.

От учредяването на Групата до момента тя се е финансирала чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите

проекти на Групата, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Групата или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

- **Други**

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Дружеството-майка е приключило успешно увеличението на капитала си чрез емитиране на нова емисия ценни книжа. Средствата от увеличението на капитала са използвани основно за придобиване и заплащането на аванси за придобиване на инвестиционни имоти.

През периода Групата няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по–голям от 10 на сто от собствения му капитал.

През отчетната 2020 г. в Групата не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

- **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Премиер Фонд АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Настоящият Директор за връзки с инвеститорите е Силвия Душкова Николова с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Цар Асен" № 5, e-mail: office@4pr.eu

**Събития след края на отчетния период**

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

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет №72 от 26 януари 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Дружеството-майка не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до

промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Групата. Ръководството на Групата ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.

- През месец януари 2021 г., поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19. Дружеството-майка се е възползвало от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от още 3 месеца (от м. януари 2021 г. до м. март 2021 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.
- През месец февруари 2021 г. поради усложнената икономическа обстановка във връзка с пандемията от Covid-19 и след проведени разговори с банката-кредитор е предоговорено увеличаване на лимита на кредит-овърдрафт. Допълнителният лимит е обезпечен с ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата.
- През месец февруари Дружеството-майка е сключило предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.
- В началото на месец март 2021 г. Дружеството-майка придоби 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД - специализирано дружество при условията на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) (вижте пояснение **Error! Reference source not found.** към консолидирания финансов отчет).
- През месец март 2021 г.Дружеството-майка е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2020 г. е в размер на 400 хил. лв.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

## ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

**1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)**

Групата спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Групата.

Управлението на Групата се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни

действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

**2. Обяснение от страна на Групата кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това**

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността й негови изисквания.

**3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

**Вътрешен контрол и управление на риска**

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

**Анализ на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

**Вътрешен контрол**

Всяка година Групата преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са пределите на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Групата са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

**Вътрешен одит**

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от вътрешните и външните одитни проверки.

Вътрешните одити се осъществяват под контрола на Председателя на Одитния комитет. Докладите се разглеждат от одитния комитет, за да се гарантира, че действията, за справяне с идентифицираните проблеми, са изпълнени. Председателят на Одитния комитет докладва ежегодно на Одитния комитет относно ефективността на оперативните и финансови контроли в Дружеството-майка.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Процесът за оценка на вътрешна контрол се наблюдава от ръководния екип, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за вътрешен одит на базата на извадков принцип. Извършват се прегледи след приключване на съществени проекти и инвестиции, като резултатите се докладват на Съвета на директорите.

**Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на, бизнес модела и стратегията на Групата.

**4. Информация по член 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 г. относно предложенията за поглъщане**

*4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"*

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

Към 31 декември акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

| | 31 декември 2020 г. | | | 31 декември 2019 г. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Акционер** | **Брой акции с право на глас** | **% от капитала** | **Начин на притежаване** | **Брой акции с право на глас** | **% от капитала** | **Начин на притежаване** |
| Нео Лондон Капитал АД | 979 003 | 54.39 | Пряко | - | - | - |
| УПФ Съгласие | 86 315 | 4.80 | Пряко | 40 860 | 6.29 | Пряко |
| ДФ С-Микс | 60 800 | 3.38 | Пряко | 60 900 | 9.37 | Пряко |
| ДЕ НОВО ЕАД | 36 216 | 2.01 | Пряко | 126 636 | 19.48 | Пряко |
| | **1 162 334** | **64.58** | | **228 396** | **35.14** | |

Съгласно публично достъпна информация прякото дялово участие на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД в капитала на Нео Лондон Капитал АД е в размер на 24.90 %. На база на тази информация може да бъде определено непряко участие на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД в капитала на Премиер Фонд АДСИЦ в размер на 13.54%.

*4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"*

*Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;*

Групата няма акционери със специални контролни права.

*4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"*

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството-майка финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Групата и ограничения върху правата на глас.

*4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"*

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт*

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Премиер Фонд АДСИЦ и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен" и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството-майка и др.

*4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"*

*Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Съветът на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)), съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Групата и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

**5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството-майка и техните комитети**

**Съвет на директорите**

Премиер Фонд АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството-майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството-майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Групата.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството-майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Групата и нейното корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Групата, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Групата и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата. Групата и/или с постигането на предварително определени цели, заложени в бизнес програмата на Групата за 2020 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Групата.

През 2020 г. Общото събрание на акционерите не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Групата да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Групата. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и тях или свързани с тях лица.

През 2020 г. не са сключвани сделки между членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

**Одитен комитет**

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Премиер Фонд АДСИЦ, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

**Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на Премиер Фонд АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание и чрез представители.

Ръководството на Групата съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Групата гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

**6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период**

Групата попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработила и не прилага политика на многообразие.

**Дата: 15 април 2021 г.**

Изпълнителен директор: .....
/Антония Видинлиева/

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До акционерите на**
**Премиер Фонд АДСИЦ**
**ул. Д-р Цар Асен № 5, гр. Варна**

## Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

### Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение", приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2020 г., 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 ЕС и българското законодателство.

### База за изразяване на квалифицирано мнение

Групата притежава инвестиционни имоти с балансова стойност 62 405 хил. лв. към 31 декември 2020 г., които се оценяват по справедлива стойност. Групата използва услугите на независими лицензирани оценители. Ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно оценката на един от инвестиционните имоти с балансова стойност 6 581 хил. лв. Оценката е базирана на допускания и ненаблюдаеми пазарни данни поради спецификите в местоположението и липсата на надеждни данни за реални сделки или продажби цени на сходни имоти в условията на несигурност във връзка с пандемията Covid-19. Поради тези причини ние не сме в състояние да определим дали и какви корекции са необходими на справедливата стойност на този имот с балансова стойност 6 851 хил. лв. към 31 декември 2020 г. и съответния ефект върху финансовия резултат на Групата за 2020 г. Предходният одитор също е издал квалифицирано мнение относно стойността на част от инвестиционните имоти към 31 декември 2019 г.

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 консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)", заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснения 27 „Събития след края на отчетния период", 28 „Одобрение на консолидирания финансов отчет" и 19 „Доход на акция и дивиденти" от консолидирания финансов отчет, в които се оповестява ефектът от съществено събитие, свързано с обнародването на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) в Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г., в сила от 16 март 2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗДСИЦДС се отменя Законът за дружествата със специална

инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отм.). Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 15 април 2021 г. в резултат, на което по отношение на преобразуването на финансовия резултат на предприятието майка за отчетната 2020 г. са приложени новите изисквания на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС вместо стария ред на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.). Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Обръщаме внимание на пояснение 6.2. „Инвестиционни имот държани за продажба" от консолидирания финансов отчет, в което се посочва, че въпреки прекратяването на предварителен договор за продажба на инвестиционен имот през месец декември 2020 г. ръководството на Групата не е променило намеренията си за продажба на инвестиционния имот и е продължило активно да търси потенциални купувачи. В допълнение през февруари 2021 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на имота. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

**Параграф по други въпроси**

Консолидираният финансов отчет, изготвен към 31 декември 2020 г., е първият консолидиран финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ, поради което съпоставимият период към 31 декември 2019 г. представя информация относно финансовите резултати на предприятието-майка за съответния период. Годишният финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, приключила на 31 декември 2019 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил квалифицирано мнение върху този отчет на 26 юни 2020 г.

**Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов 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 „База за изразяване на квалифицирано мнение", ние определихме въпроса, описан по-долу, като ключов одиторски въпрос, който да бъде комуникиран в нашия доклад.

| **Ефект от пандемията от Ковид-19 върху консолидирания финансов отчет на Групата** | |
|---|---|
| Оповестяванията на Групата по отношение на ефекта от пандемията от Ковид-19 са представени в пояснения пояснения 2 „Основа за изготвяне на финансовия отчет", 4.19 „Несигурност на счетоводните приблизителни оценки" и 27 „Събития след края на отчетния период" от консолидирания финансов отчет. | |
| **Ключов одиторски въпрос** | **Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит** |
| През март 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Ковид-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.<br><br>Covid-19 има влияние върху Групата, както в оперативен план, свързан със сделките и плановете за покупка, продажба и строителство на недвижими имоти, така и в управлението на паричните потоци, свързани с финансиране.<br><br>В резултат от въздействието на пандемията от Covid-19 върху бизнеса:<br>- не бяха финализирани договори за строителство и за продажба на имот (пояснения 6.2 и 17);<br>- Групата се е възползвало от възможността за отсрочване на главници и лихви по задълженията си по инвестиционни банкови кредити за срок от 6 месеца (пояснение 13);<br>- през декември 2020 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение лихвата по облигационния заем да бъде | В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включваха:<br><br>• Проследяване на развитието на пандемията от Covid-19 в световен мащаб и в България и анализиране как би могла да повлияе върху дейностите на Групата или да доведе до нарушения в нормалните бизнес дейности;<br><br>• Проверка на оценителските доклади на външните лицензирани оценители, използвани от Групата по отношение на определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти, в т.ч.:<br>- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;<br>- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти и чрез анализ на допусканията и доколко те отразяват |

| | |
|---|---|
| променена от 6.50% на 4.50% (пояснение 13).<br><br>Въпреки това през 2020 г. ръководството реализира продажби на инвестиционни имоти (пояснение 16) и Групата придоби дъщерното предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД (пояснение 5.2), като запази финансовия резултат за 2020 г. на ниво, съотносимо с 2019 г. Пазарът на недвижими имоти в България също не понесе сътресения в резултат на пандемията, които да имат негативно влияние върху пазарната стойност на недвижимите имоти.<br><br>Ръководството на Групата е анализирало ефекта от пандемията върху стойността на инвестиционните имоти, в т.ч. на инвестиционните имоти държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност с оглед на прилагането на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ и очакваните кредитни загуби по отношение на търговските вземания съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“.<br><br>Ръководството счита, че пандемията от Covid-19 ще продължи да влияе върху дейността през 2021 г., но нейният ефект не се очаква да бъде толкова негативен върху пазара на недвижими имоти, както и се очаква да бъдат реализирани бизнес плановете на ръководството, без да претърпят съществени изменения в резултат на непредвидени събития свързани с Covid-19. | продължаващите и потенциалните ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19 върху пазара на недвижими имоти в България и върху оценяваните имоти.<br><br>• Формиране на изводи относно принципа-предположение за действащо предприятие и извършване на одиторски процедури, включващи:<br>- провеждане на проучващи запитвания към ръководството, за да разберем потенциалния и проявения ефект от пандемията от Covid-19 върху финансовото състояние и финансовото представяне през годината на Групата;<br>- използване на нашия опит и знания за бизнеса, индустрията и данните за икономиката при извършването на преглед и критичен анализ на допусканията, използвани от ръководството, в които потенциалното влияние на Covid-19 е взето предвид; извършване на процедури за проследяване на събитията след края на отчетния период и резултатите за първите месеци от 2021 г. и съпоставянето им с прогнозите, направени от ръководството.<br>- преглеждане и критичен анализ на източниците на финансиране, спазване на заложените финансови показатели и ниво на обезпеченията по тях;<br>- анализ и оценка на допусканията и изчисленията съгласно възприетите методи и техники на Групата определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба с оглед на прилагането на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ и очакваните кредитни загуби по отношение на търговските вземания съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“. В нашата работа бяха включени вътрешни експерти и оценители от одиторското дружество. Беше извършена проверка и преизчисление и сравнение със съпоставима пазарна информация или исторически данни, където е приложимо.<br><br>На база на извършените процедури ние сме удовлетворени, че ефектът от пандемията е адекватно отразен в консолидирания финансов отчет на Групата и сме съгласни със заключенията и изводите на ръководството, че пандемията от Covid-19 няма значителен негативен ефект върху оценката на предложението за действащо предприятие, извършена от ръководството.<br><br>Наред с това, беше извършена оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет относно ефекта от пандемията от Covid-19. |

Grant Thornton

**Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение" от настоящия доклад, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно посочения в този раздел въпрос. Съответно ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

**Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с „Международните счетоводни стандарти" (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета (МСФО, приети от ЕС) и българското законодателство, както 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 консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

**Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 консолидиран 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 консолидирания 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 Групата;

– 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 Групата 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

– оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;

– получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и извършването на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). 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.

Grant Thornton

***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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансови отчет, съответства на отчета, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет" по-горе;

(б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;

(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него" в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет";

(г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

***Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в 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 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

***Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

– Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на финансовите отчети на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2020 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 16 септември 2020 г., за период от една година.

– Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2020 г. на Групата представлява първа година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

– В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси" описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.

– Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

– Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

– Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

– За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата и контролираното от него предприятие.

**Марий Апостолов**
**Управител**
**Регистриран одитор отговорен за одита**

**Грант Торнтон ООД**
**Одиторско дружество**

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

28 април 2021 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

# Консолидиран отчет за финансовото състояние

| Активи | Пояснение | 31 декември 2020 хил. лв. | 31 декември 2019 хил. лв. |
|---|---|---|---|
| **Нетекущи активи** | | | |
| Инвестиционни имоти | 6.1 | 62 405 | 37 298 |
| Машини и съоръжения | 7 | 1 380 | - |
| Репутация | 5.2 | 73 | - |
| | | **63 858** | **37 298** |
| **Текущи активи** | | | |
| Търговски и други финансови вземания | 8 | 6 691 | 6 994 |
| Предплащания и други активи | 9 | 2 068 | 3 |
| Пари и парични еквиваленти | 10 | 152 | 75 |
| | | **8 911** | **7 072** |
| Инвестиционни имоти държани за продажба | 6.2 | 5 906 | 6 625 |
| **Общо активи** | | **78 675** | **50 995** |
| **Собствен капитал и пасиви** | | | |
| **Собствен капитал** | | | |
| Акционерен капитал | 11.1 | 1 800 | 650 |
| Други резерви | 11.2 | 10 912 | - |
| Неразпределена печалба | | 6 352 | 6 148 |
| Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка | | **19 064** | **6 798** |
| **Пасиви** | | | |
| **Нетекущи пасиви** | | | |
| Дългосрочни заеми | 13 | 51 114 | 31 300 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 14 | 474 | - |
| | | **51 588** | **31 300** |
| **Текущи пасиви** | | | |
| Краткосрочни заеми | 13 | 7 582 | 11 432 |
| Търговски и други задължения | 15 | 437 | 1 460 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 24.2 | 4 | 5 |
| | | **8 023** | **12 897** |
| **Общо пасиви** | | **59 611** | **44 197** |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | | **78 675** | **50 995** |

**Съставил:** _____
**/Мария Илиева/**

**Изпълнителен директор:** _____
**/Антония Видинлиева/**

**Дата: 15 април 2021 г.**

**С одиторски доклад от 28 април 2021 г.**
**Марий Апостолов, управител и регистриран одитор отговорен за одита**
**Грант Торнтон ООД, одиторско дружество**

# Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

| | Пояснение | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|---|
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 6.1 | 1 892 | 360 |
| Приходи от наеми | 6.1 | 70 | 111 |
| Печалба от продажба на нетекущи активи | 16 | 35 | - |
| Други приходи | 17 | 1 133 | 2 545 |
| Разходи за материали | 18 | (11) | - |
| Разходи за външни услуги | 19 | (230) | (110) |
| Разходи за персонала | 12 | (32) | (58) |
| Разходи за амортизации на нефинансови активи | 7 | (2) | - |
| Други разходи | 20 | (226) | (210) |
| Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно | 8 | (189) | (122) |
| **Печалба от оперативна дейност** | | **2 440** | **2 516** |
| Финансови разходи | 21 | (2 236) | (2 336) |
| **Печалба за годината** | | **204** | **180** |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | | **204** | **180** |
| **Доход на акция:** | | **лв.** | **лв.** |
| **Основен доход на акция** | 22.1 | **0.12** | **0.28** |

**Съставил:** _____
**/Мария Илиева/**

**Изпълнителен директор:** _____
**/Антония Видинлиева/**

**Дата: 15 април 2021 г.**

**С одиторски доклад от 28 април 2021 г.**
**Марий Апостолов, управител и регистриран одитор отговорен за одита**
**Грант Торнтон ООД, одиторско дружество**

# Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

| Всички суми са представени в хил. лв. | Акционерен капитал | Премиен резерв | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието майка |
|---|---|---|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2020 г.** | **650** | **-** | **6 148** | **6 798** |
| Емисия на акции | 1 150 | 10 912 | - | 12 062 |
| **Сделки със собствениците** | **1 150** | **10 912** | **-** | **12 062** |
| Печалба за годината | - | - | 204 | 204 |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | **-** | **-** | **204** | **204** |
| **Салдо към 31 декември 2020 г.** | **1 800** | **10 912** | **6 352** | **19 064** |

| Всички суми са представени в хил. лв. | Акционерен капитал | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието майка |
|---|---|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2019 г.** | **650** | **5 968** | **6 618** |
| Печалба за годината | - | 180 | 180 |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | **-** | **180** | **180** |
| **Салдо към 31 декември 2019 г.** | **650** | **6 148** | **6 798** |

**Съставил:** _____ **Изпълнителен директор:** _____
**/Мария Илиева/** **/Антония Видинлиева/**

**Дата: 15 април 2021 г.**

**С одиторски доклад от 28 април 2021 г.**
**Марий Апостолов, управител и регистриран одитор отговорен за одита**
**Грант Торнтон ООД, одиторско дружество**

# Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

| | Пояснение | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|---|
| **Оперативна дейност** | | | |
| Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения | | 2 518 | 5 348 |
| Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси | | (17 895) | (1 864) |
| Плащания към доставчици | | (175) | (134) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | | (30) | (62) |
| Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно | | 900 | (593) |
| Други плащания за оперативна дейност, нетно | | (43) | (16) |
| **Нетен паричен поток от оперативна дейност** | | **(14 725)** | **2 679** |
| **Инвестиционна дейност** | | | |
| Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства | 5.2, 9 | (11 004) | - |
| **Нетен паричен поток от инвестиционна дейност** | | **(11 004)** | **-** |
| **Финансова дейност** | | | |
| Постъпления от емитиране на акции | | 12 075 | - |
| Получени заеми | 13 | 20 051 | 1 910 |
| Плащания по получени заеми | 13 | (4 227) | (1 659) |
| Плащания на лихви и такси по заеми | 13 | (2 054) | (2 882) |
| Други плащания за финансова дейност | | (39) | - |
| **Нетен паричен поток от финансова дейност** | | **25 806** | **(2 631)** |
| **Нетна промяна в пари и парични еквиваленти** | | **77** | **48** |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината | | 75 | 27 |
| **Пари и парични еквиваленти в края на годината** | 10 | **152** | **75** |

**Съставил:** _____
**/Мария Илиева/**

**Изпълнителен директор:** _____
**/Антония Видинлиева/**

**Дата: 15 април 2021 г.**

**С одиторски доклад от 28 април 2021 г.**
**Марий Апостолов, управител и регистриран одитор отговорен за одита**
**Грант Торнтон ООД, одиторско дружество**

# Пояснения към консолидирания финансов отчет

## 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания -майка и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД („Групата") се състои в секюритизация на недвижими имоти.

Предприятието майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148006882. То притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 19-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД.

Седалището и адресът на управление на дружеството-майка е гр. Варна, ул. „Цар Асен" №5.

Акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса София АД и се търгуват на алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Системата на управление на предприятието майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева –член на Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите.

Дружеството-майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 декември 2020 г. в Групата има осем лица наети по трудов договор.

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 54.39 % от капитала на Дружеството-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас на дъщерното дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1

## 2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

2020 година е първата, за която Премиер Фонд АДСИЦ представя консолидиран финансов отчет поради придобиването през 2020 г. на 100% от капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД. Поради тази причина съпоставимата информация за 2019 г. включва само финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ, така както са публикувани в годишния финансов отчет за 2019 г., с направените прекласификации описани по-долу.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

С цел постигане на представяне в консолидирания финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с годишния финансов отчет на Дружеството-майка за 2019 г. Промяната се отнася до консолидирания отчет за финансовото състояние, консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и консолидирания отчетза паричните потоци и касае начина на представяне за сравнителния период 2019 г. на следните позиции:

- Сума в размер на 3 хил. лв., свързана с предплатени разходи, е посочена в нова позиция „Предплащания и други активи" като е била прекласифицирана в намаление на позиция „Търговски и други вземания";
- Сума в размер на 44 хил. лв., свързана с предплатени разходи във връзка с банкови заеми и облигационен заем, е прекласифицирана от позиция „Търговски и други вземания" в намаление на позиции „Краткосрочни заеми" с 34 хил. лв. и „Дългосрочни заеми" с 10 хил. лв.;
- Сума в размер на 5 хил. лв., свързана със задължения към ключов и управленски персонал, е прекласифицирана от позиция „Търговски и други задължения" в увеличение на позиция „Краткосрочни задължения към свързани лица"
- Сума в размер на 174 хил. лв., свързана с разходи за местни данъци и такси и такса битови отпадъци, е прекласифицирана от позиция „Разходи за външни услуги" на позиция „Други разходи";
- Сума в размер на 36 хил. лв., свързана с разходи за лихви за неплатени в срок данъчни задължения е прекласифицирана от позиция „Финансови разходи" в увеличение на позиция „Други разходи";
- Сума в размер на 122 хил. лв., свързана с разходи за коректив за очаквани кредитни загуби е посочена в отделна позиция „Разходи за очаквани кредити загуби, нетно" като е била прекласифицирана от позиция „Други разходи";
- Сумата в размер на 31 300 хил. лв. на позиция „Дългосрочни заеми" обединява позициите „Задължения по банкови заеми нетекущи" и „Задължение по облигационен заем, нетекущи";
- Сумата в размер на 11 432 хил. лв. на позиция „Краткосрочни заеми" обединява позициите „Задължения по банкови заеми текущи" и „Задължение по облигационен заем, текущи";
- Позиция „Постъпления от клиенти" е преименувана на „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно" в сравнение с годишния финансов отчет за 2019 г.;
- Сума в размер на 1 861 хил. лв., свързана с продажба на инвестиционни имоти, е прекласифицирана от позиция „Постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти" в позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно";
- Сума в размер на 1 310 хил. лв., свързана с аванс за продажба на инвестиционни имоти, е прекласифицирана от позиция „Получени аванси по предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти" в позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно";
- Сума в размер на 2 049 хил. лв., свързана с възстановяване на аванс за покупка на инвестиционни имоти, е прекласифицирана от позиция „Възстановени / (Предоставени) аванси за придобиване на активи" в позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно";

Промяната не се отнася до начина на оценяване на рекласифицираните позиции, а само до тяхното представяне.

*Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.*

През отчетния период дейността на Групата беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието

на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)". Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

*Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.*

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока й. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

*Ефект от Covid-19 върху консолидирания финансов отчет на Групата през 2020 г.*

2020 година беше различна - тя донесе промени в много аспекти на личния и обществения живот и разтърси икономиките. Едва ли глобално затваряне от ранга на пандемията от коронавирус може да се отрази благоприятно на която и да е икономика в нейната цялост. Всичко това рефлектира мигновено върху българската и световната икономика с различна сила в отделните отрасли. Както при всяка една криза, напълно нормално е по-цикличните сектори да усетят напрежение доста по-бързо и доста по-силно спрямо по-нецикличните.

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

През март 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка (БНБ) одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие, който осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. Хората и бизнеса могат да разсрочат задълженията си към търговските банки за срок до 6 месеца, който да изтича до 31 декември 2020 г. Разсрочваните задължения трябва да са били редовно обслужвани или с просрочие не повече от 90 дни към 1 март 2020 г.

Дружеството-майка се възползва от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.

През месец септември 2020 г. банките – кредитори започнаха да възобновяват регулярното събиране на лихви, съотносими и дължими според падежните им дати.

През месец декември 2020 г. БНБ одобри аналогична мярка за срок до 9 месеца, а за ползвалите предходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.

През месец януари 2021 г., Дружеството-майка се възползва и от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си за срок от още три месеца.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Първоначалното очакване на Ръководството за възможното въздействие на пандемията върху финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ беше свързано с вероятността за значителен спад в цените на имотите в страната поради съществената икономическа несигурност. През първата половина на 2020 г реално се усетиха и първите последици в отделните отрасли вследствие на глобалната пандемия - много промени в различните отрасли и негативни последици за икономиката на страната ни. Очакваше се криза в сектора на недвижимите имоти. Пазарът на имоти е функция както на общата икономическа картина, така и на бизнеса на

клиентите – купувачи, продавачи, наематели, инвеститори. За разлика от финансовите пазари обаче, той реагира на промените с известно забавяне. Основна характеристика на този пазар е, че недвижимите имоти продължават да изглеждат относително атрактивни в сравнение с другите класове активи, което доведе до инвестиционна активност.

През първата половина на 2020 г. световната икономика беше ударена от последиците от пандемията причинени от появата и развитието на Covid-19. Първоначалното въздействие, дължащо се на неподготвеността на хората и бизнеса към подобна непредвидена ситуация, беше свързано с намалена активност от страна на купувачите, което доведе в до спад в броя на сключените сделки с недвижими имоти. В средата на годината макар и плавно, ситуацията сред купувачи и продавачи се раздвижи. Въпреки че настроенията на купувачите са към съществено понижение на цените (повече от 30%), в следствие на забавени икономически показатели, то такъв не бе отчетен. Пазарът се възстанови в много голяма степен след летните месеци на 2020 г. и дори бе отчетено леко увеличаване на интереса към някой видове активи. Според статистическите данни не се наблюдават сериозни корекции в цените на недвижимите имоти през 2020 г. Основно това се дължи на съхраненото търсена на жилищни имоти и парцели.

Съществена тенденция, която се откроi през 2020 г. е, че коронавирус кризата оптимизира процеса на покупка на недвижими имоти, особено при жилищните имоти, тъй като на пазара останаха активни предимно мотивираните купувачи, които са готови да пристъпят към закупуване на имот.

Ръководството на Групата провежда постоянен мониторинг върху всички икономически подсектори на пазара на недвижимите имоти. През периода са се очертали следните макроикономически тенденции:

- очаквано хотелиерският бизнес, офис ретейлърите и търговците на дребно понесоха едни от най-големите икономически удари в следствие на пандемията, като останалата част от пазара на недвижими имоти остана относително незасегната. Именно в тези сектори се наблюдаваха най-сериозните последици в следствие на коронавируса.
- При търговските площи се отчете очаквания спад, идващ на фона на запазване на нивата на предлагане от края на 2019 г. и дължащ се на ограничителните мерки въведени от правителството с цел ограничаване на разпространението на Covid–19 - особено при големите търговски обекти, заведенията и ресторантите през цялата 2020 г. Най-честата мярка за справяне с последиците от здравната криза, приложена от наемателите, е предоговаряне на наемите.
- В сегмента на офис площите се наблюдаваше по-малко търсене, което доведе до спад в наемните цени, но средносрочните прогнози са за очакван ръст през 2021 г Налице са предпоставки за развитие на този сектор от пазара на недвижими имоти.
- Индустриалните имоти през 2020 г. бяха развивани главно от бизнес играчи свързани с търговията на едро и дребно на бързо оборотни стоки, както и фармация. Налице са предпоставки за развитие на този сектор от пазара на недвижими имоти. Като основна причина в средносрочен план може да се разглежда очакваното изнасяне на бизнес процеси от Китай и Индия към Европа. България е една от атрактивните дестинации в Европа с конкурентни предимства като членството си в Европейския съюз, качественото образование и квалификацията на кадрите, ниските оперативни разходи.

Ръководството не отчита съществено влияние на коронавирус пандемията върху оперативната и инвестиционна политика на Групата.

Прогнозите за развитие през 2021 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от местни инвеститори. Очаква се все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, особено през втората половина на 2021 г., в следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност. Това ще бъде функция и за покачване на възвращаемостта от инвестиции в недвижими имоти.

*Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие*

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Групата в резултат на Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на консолидираният финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

## 3. Промени в счетоводната политика

### 3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

**МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното й представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Нивото на същественост за Групата е определено като 0.5 % от общо приходи или от общо активи или от общо пасиви.

**Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за

прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

**Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС**

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

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

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

## 4. Счетоводна политика

### 4.1. Общи положения

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

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

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

### 4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети".

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

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

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

### 4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и дъщерното му предприятие към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

### 4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат

на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

### 4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на

полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

### 4.6. Сделки в чуждестранна валута

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

### 4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти".

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти" Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснения 6.1 и 7. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите на Групата също са с източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетен период не са идентифицирани такива активи.

### 4.8. Приходи

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалби от продажба на инвестиционни имоти, приходи от начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори, приходи от наеми и други.

### 4.9. Оперативни разходи

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

### 4.10. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

### 4.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информация относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информация относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

### 4.12. Машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения - от 10 до 60 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

### 4.13. Лизинг

**Групата като лизингополучател**

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

**Групата като лизингодател**

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

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

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми".

### 4.14. Тестове за обезценка на репутация и машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

### 4.15. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми" и ред „Други разходи", и се признават, както е описано в пояснение 4.13 и пояснение 4.9.

**Финансови инструменти**

#### 4.15.1. Признаване и отписване

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

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

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

### 4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност;

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

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

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

### 4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

**Дългови инструменти по амортизирана стойност**

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

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

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

**Търговски вземания**

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

### 4.15.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби".

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

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

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

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

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

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

За целите на установяване на обезценката на финансовите активи Групата прилага модел за изчисляване на очакваните кредитни загуби на индивидуална база. Моделът за обезценка на се базира на дисконтираните парични потоци и отразява различни сценарии на очаквани парични потоци, включващи разумна и аргументирана информация за определяне на рисковия профил на длъжника, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която касае бъдещи събития.

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

В края на всеки отчетен период Групата актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Групата оценява загубата от обезценка за финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. Ако кредитният риск не е значително увеличен от първоначалното признаване, Групата оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

#### 4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

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

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

### 4.16. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов

отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

### 4.17. Пари и парични еквиваленти

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

Групата отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Групата.

### 4.18. Инвестиционни имоти държани за продажба

Когато Групата възнамерява да продаде инвестиционни имоти и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, инвестиционните имоти се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по справедлива стойност.

### 4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

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

Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година

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

### 4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

### 4.21. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Групата няма задължения по неизползвани отпуски.

### 4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.23.

#### 4.22.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

#### 4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

### 4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения консолидирания финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството-майка към 31 декември 2019 г.

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

#### 4.23.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на придобитите нетни разграничими активи. Справедливите стойности на определени активи и пасиви, придобити в бизнес комбинация са базирани на различни техники за оценяване, които са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден актив или пасив, които са коригирани относно специфичните особености на придобитите разграничими нетни активи от Групата. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни към датата на бизнес комбинацията/ Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

#### 4.23.2. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.3

#### 4.23.3. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка.

## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност | 2020 участие % |
|---|---|---|---|
| Грийнхаус Стрелча ЕАД | България | Придобиване на недвижими имоти, вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление , отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им | 100 |

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

| | 31 декември 2020 хил. лв. | 31 декември 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Нетекущи активи | 73 225 | 37 298 |
| Текущи активи | 8 911 | 7 072 |
| Инвестиционни имоти, държани за продажба | 5 906 | 6 625 |
| **Общо активи** | **88 042** | **50 995** |
| **Собствен капитал** | **28 431** | **6 798** |
| Нетекущи пасиви | 51 588 | 31 300 |
| Текущи пасиви | 8 023 | 12 897 |
| **Общо пасиви** | **59 611** | **44 197** |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **88 042** | **50 995** |
| Приходи | **3 130** | **3 016** |
| Разходи | **(2 926)** | **(2 836)** |
| **Печалба** | **204** | **180** |
| **Общо всеобхватен доход** | **204** | **180** |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност | (14 725) | 2 679 |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | (11 040) | - |
| Нетни парични потоци от финансова дейност | 25 806 | (2 631) |
| **Нетен паричен поток** | **41** | **48** |

### 5.2. Придобиване на дъщерни дружества

**Грийнхаус Стрелча ЕАД**

През декември 2020 г. Групата придоби контрол над дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД със седалище в гр. София, р-н Витоша бул. Братя Бъкстон № 40 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Нетният паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

| | хил. лв. |
|---|---|
| Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване) | 9 440 |
| Сума на придобитите пари и парични еквиваленти | (36) |
| **Нетен изходящ паричен поток при придобиването** | **9 404** |

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД е извършено през 2020 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

| | **Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.** |
|---|---|
| Инвестиционни имоти | 9 838 |
| Търговски и други финансови вземания | 11 |
| Предплащания и други активи | 2 |
| Парични средства | 36 |
| **Общо активи** | **9 887** |
| Отсрочени данъчни пасиви | 474 |
| Търговски и други задължения | 45 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 1 |
| **Общо пасиви** | **520** |
| **Нетни разграничими активи** | **9 367** |

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

| | **хил. лв.** |
|---|---|
| Общо възнаграждение | 9 440 |
| Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи | (9 367) |
| **Репутация** | **73** |

Възникналата репутация в размер на 73 хил. лв. е призната на ред „Репутация" в консолидирания отчет за финансовото състояние. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

## 6. Имоти

### 6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с Яребична /община Аксаково/, гр. Бяла, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/ и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.3.

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

| | **хил. лв.** |
|---|---|
| **Балансова стойност към 1 януари 2019 г.** | **42 000** |
| Новопридобити, чрез покупка | 1 563 |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 360 |
| Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба | (6 625) |
| **Балансова стойност към 31 декември 2019 г.** | **37 298** |
| **Балансова стойност към 1 януари 2020 г.** | **37 298** |
| Новопридобити, чрез покупка | 12 120 |
| Новопридобити при бизнес комбинация | 9 838 |
| Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти | 3 003 |
| Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба | 6 625 |
| Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба | (5 906) |
| Излезли, чрез продажба | (2 465) |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 1 892 |
| **Балансова стойност към 31 декември 2020 г.** | **62 405** |

Инвестиционни имоти на стойност 48 985 хил. лв. са заложени като обезпечение по заеми (2019 г.: 37 003 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2020 г. в размер на 70 хил. лв. (2019 г.: 111 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми". Не са признавани условни наеми.

През 2020 г. Групата се е споразумяла за намаление с 50% от договорената годишна наемна цена с един от своите наематели като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 205 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи" (2019 г. 174 хил. лв.).

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

| | Минимални лизингови постъпления | | |
|---|---|---|---|
| | До 1 година | От 1 до 3 години | Общо |
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| 31 декември 2020 г. | 121 | - | 121 |
| 31 декември 2019 г. | 110 | 74 | 184 |

### 6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

През декември 2019 г. е сключен предварителен договор за продажбата на инвестиционен имот – хотел, намиращ се в гр. София, кв. Драгалевци. Имотът е закупен през 2016 г., но поради промяна в намеренията на ръководството относно неговото реконструиране и пускане в експлоатация, е взето решение той да бъде продаден. Същият е рекласифициран от „Инвестиционни имоти" в „Инвестиционен имот държан за продажба" по справедливата му стойност в размер на 6 625 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. Дружеството-майка е получило авансови плащания в размер на 1 310 хил. лв., които са признати в консолидирания отчет за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения".

През юни 2020 година, в резултат на промяна на инвестиционните намерения на ръководството е прекратен предварителният договор за продажба на имота. Дружеството-майка възстановява аванса през месец октомври 2020 г. Имотът, предмет на договора, е рекласифициран от „Инвестиционен имот държан за продажба" в „Инвестиционни имоти" по справедливата му стойност в размер на 6 625 хил. лв.

През 2020 г. ръководството е променило инвестиционните си намерения във връзка с инвестиционен имот – административна сграда, намиращ се в гр. Добрич в резултат, на което имотът е рекласифициран от „Инвестиционни имоти" в „Инвестиционен имот държан за продажба" по справедливата му стойност към датата на рекласификацията в размер на 6 414 хил. лв.

През октомври 2020 г. Дружеството-майка е намерило потенциален купувач на имота и е сключила предварителен договор за продажбата му. През декември 2020 г. поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договорът е прекратен, в резултат на което е договорено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Групата. Групата не е променила намеренията си за продажба на инвестиционния имот и е продължила активно да търси потенциални купувачи.

Към 31 декември 2020 г. справеливата стойност на инвестиционния имот държан за продажба е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители в размер на 5 906 хил. лв. Намалението на справедливата стойност в размер на 508 хил. лв е призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в намаление на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти". Информация за методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, е описана в пояснение 6.3.

През месец февруари 2021 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на имота (вижте пояснение 28).

### 6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

| | Ниво 3 2020 хил. лв. | Ниво 3 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| **Инвестиционни имоти:** | | |
| - земя и сгради | 59 402 | 37 298 |
| - аванси за инвестиционни имоти | 3 003 | - |
| **Инвестиционни имоти държани за продажба:** | | |
| - сгради | 5 906 | 6 625 |
| Общо | **68 311** | **43 923** |

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2019 г.

Към 31 декември 2020 г. в стойността на имотите е включен аванс за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 3 003 хил. лв., който не е обект на експертна оценка.

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи.

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.

- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на

Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid-19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

## 7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват машини и съоръжения, находящи се в с Стамболово /община Хасково/. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

| | Машини и съоръжения хил. лв. |
|---|---|
| **Брутна балансова стойност** | |
| Салдо към 1 януари 2020 г. | - |
| Придобити през периода | 1 382 |
| Салдо към 31 декември 2020 г. | 1 382 |
| **Амортизация и обезценка** | |
| Салдо към 1 януари 2020 г. | - |
| Амортизация за периода | (2) |
| Салдо към 31 декември 2020 г. | (2) |
| **Балансова стойност към 31 декември 2020 г.** | **1 380** |

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Към 31 декември 2020 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Групата не е заложила машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

## 8. Търговски и други финансови вземания

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Вземания по продажба на инвестиционен имот | 2 388 | 2 373 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (119) | (71) |
| **Вземания по продажба на инвестиционен имот, нетно** | **2 269** | **2 302** |
| Вземания от доставчици | 1 120 | 338 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (18) | (7) |
| **Вземания от доставчици, нетно** | **1 102** | **331** |
| **Вземания по договори за наем** | **2** | **26** |
| Други вземания | 3 492 | 4 379 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (174) | (44) |
| **Други вземания, нетно** | **3 318** | **4 335** |
| **Търговски и други финансови вземания** | **6 691** | **6 994** |

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

Другите вземания включват предоставен аванс и начислени суми с обезщетителен характер от Дружеството-майка по прекратен предварителен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) Договорът е прекратен, тъй като продавачът не е спазил задълженията си по сключения предварителен договор.

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност

вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 189 хил. лв. (2019 г.: 122 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно".

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Салдо към 1 януари | (122) | - |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (205) | (122) |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 16 | - |
| **Салдо към 31 декември** | **(311)** | **(122)** |

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 26.2.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Клиент 1 | 3 479 | 4 369 |
| Клиент 2 | 2 388 | 2 373 |
| Клиент 3 | 170 | 170 |
| Клиент 4 | 250 | - |
| Клиент 5 | 700 | - |
| Клиент 6 | - | 168 |
| Други клиенти | 15 | 26 |
| | **7 002** | **7 106** |

## 9. Предплащания и други активи

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Предоставени аванси на доставчици | 1 600 | - |
| ДДС за възстановяване | 459 | - |
| Други | 9 | 3 |
| **Други активи, нефинансови** | **2 068** | **3** |

През октомври 2020 г. Дружеството-майка е сключило договор за придобиване на 100% от акциите на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Срокът по предварителния договор е до 30 декември 2020 г. Вследствие на усложнената обстановка от пандемията на Covid-19 Дружеството-майка предоговаря удължаването на срока за придобиването на акциите на новоучреденото търговско дружество с анекс до 1 март 2021 г. (вижте пояснение 28).

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Парични средства в банки и в брой в: | | |
| - български лева | 152 | 75 |
| **Пари и парични еквиваленти** | **152** | **75** |

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 декември 2020 г., възлиза на 2 хил. лв. (2019 г.: 4 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена й не е начислена във финансовите отчети на Групата.

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2020 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

| | 2020<br>Брой акции | 2019<br>Брой акции |
|---|---|---|
| Издадени и напълно платени акции: | | |
| - в началото на периода | 650 000 | 650 000 |
| - емитирани и платени през годината | 1 149 999 | - |
| **Общо акции, оторизирани в края на периода** | **1 799 999** | **650 000** |

На 10 януари 2020 г. Дружеството-майка успешно приключва подписка за издаване на 1 149 999 броя акции, които представляват 63.9 % от всички издадени акции към края на отчетния период. Емисионната стойност на издадените акции е 10.50 лв. за акция.

Към 31 декември 2020 г.основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

| | 31 декември 2020 | | 31 декември 2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | Брой акции | % | Брой акции | % |
| Нео Лондон Капитал АД | 979 003 | 54.39 | - | - |
| УПФ Съгласие | 86 315 | 4.80 | 40 860 | 6.29 |
| ДФ С-Микс | 60 800 | 3.38 | 60 900 | 9.37 |
| ДЕ НОВО ЕАД | 36 216 | 2.01 | 126 636 | 19.48 |
| Други юридически лица акционери с участие под 5 % | 636 595 | 35.36 | 418 705 | 64.41 |
| Други физически лица акционери с участие под 5% | 1 070 | 0.06 | 2 899 | 0.45 |
| | **1 799 999** | **100** | **650 000** | **100** |

### 11.2. Премиен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството-мака в размер на 10 925 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

## 12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Разходи за заплати | (24) | (49) |
| Разходи за социални осигуровки | (8) | (11) |
| Обратно проявление на провизия за неизползван отпуск | - | 2 |
| | **(32)** | **(58)** |

## 13. Заеми

Групата отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| **Нетекущи** | | |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | |
| Банкови заеми | 34 898 | 11 310 |
| Облигационен заем | 16 000 | 20 000 |
| Лихви с отсрочено плащане | 223 | - |
| Сконто | (7) | (10) |
| **Общо балансова стойност** | **51 114** | **31 300** |
| **Текущи** | | |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | |
| Банкови заеми | 3 499 | 11 263 |
| Облигационен заем | 4 000 | - |
| Лихви | 113 | 203 |
| Банкови такси | 17 | - |
| Сконто | (47) | (34) |
| **Общо балансова стойност** | **7 582** | **11 432** |

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 април 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2019 г.: 748 хил. лв.), а нетекущата – 3 768 хил. лв. (2019 г.: 3 920 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 13 хил. лв. (2019 г.: 19 хил. лв.), а нетекущата – 52 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 6 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 октомври 2023 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 016 хил. лв., а нетекущата – 2 881 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 8 хил. лв. Кредитът е погасен през юни 2020 г.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 юли 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски. Валута, в която се извършват плащанията – лева;

- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2019 г: 9 200 хил. лв.), а нетекущата – 7 903 хил. лв. Текущата част на задължение по лихви е в размер на 22 хил. лв. (2019 г.: 63 хил. лв.), а нетекущата – 111 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 юни 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв. (2019 г.: 299 хил. лв.), а нетекущата – 2 777 хил. лв. (2019 г.: 2 909 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 7 хил. лв. (2019 г.: 12 хил. лв.), а нетекущата – 38 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – .лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 50 хил. лв., а нетекущата – 1 550 хил. лв. (2019 г.: 1 600 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв. (2019 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 21 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 11 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 11 300 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 6 хил. лв. е текущо.

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 400 хил. лв.;
- Срок на кредита – 3 юни 2021 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 400 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – .лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 7 600 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 7 хил. лв. е текущо.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 750 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 29.12.2020 до 22.12.2021 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 750 хил. лв.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.20% до 2.80% годишно.

През м. март 2020 г. Дружеството-майка се е възползвало от възможността за отсрочване на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.), които са удовлетворени от обслужващите банки.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- Обезпечение – необезпечена

През декември 2020 г. е проведено Общо събрание на облигационерите , на което е взето решение лихвата по облигационния заем да бъде променена от 6.50% на 4.50%. Другите параметри остават непроменени.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв., а нетекущата – 16 000 хил. лв. (2019 г.: 20 000 хил. лв.). Задължението по лихви в размер на 57 хил. лв. (2019 г.: 97 хил. лв.) е текущо.

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност са както следва:

| | Краткосрочни заеми хил. лв. | Дългосрочни заеми хил. лв. | Лихви по заеми хил. лв. | Сконто хил. лв. | Общо хил. лв. |
|---|---|---|---|---|---|
| **1 януари 2019** | **1 407** | **40 915** | **753** | **-** | **43 075** |
| **Парични потоци:** | | | | | |
| Плащания | (1 659) | - | (2 882) | - | **(4 541)** |
| Постъпления | 310 | 1 600 | - | - | **1 910** |
| **Непарични промени:** | | | | | |
| Начислени лихви | - | - | 2 332 | - | **2 332** |
| Прекласифициране | 11 205 | (11 205) | - | (44) | **(44)** |
| **31 декември 2019** | **11 263** | **31 310** | **203** | **(44)** | **42 732** |

| | Краткосрочни заеми хил. лв. | Дългосрочни заеми хил. лв. | Лихви по заеми хил. лв. | Сконто хил. лв. | Общо хил. лв. |
|---|---|---|---|---|---|
| **1 януари 2020** | **11 263** | **31 310** | **203** | **(44)** | **42 732** |
| **Парични потоци:** | | | | | |
| Плащания | (1 346) | (2 881) | (1 973) | (81) | **(6 281)** |
| Постъпления | 1 151 | 18 900 | - | - | **20 051** |
| **Непарични промени:** | | | | | |
| Начислени лихви | - | - | 2 123 | 71 | **2 194** |
| Прекласифициране | (3 569) | 3 569 | - | - | **-** |
| **31 декември 2020** | **7 499** | **50 898** | **353** | **(54)** | **58 696** |

### 14. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин :

| **Отсрочени данъчни пасиви** | **1 януари 2020** | **Признати в резултат на бизнес комбинация** | **31 декември 2020** |
|---|---|---|---|
| | **хил. лв.** | | **хил. лв.** |
| **Нетекущи активи** | | | |
| Инвестиционни имоти | - | 474 | 474 |
| | **-** | **474** | **474** |
| Признати като: | | | |
| **Отсрочени данъчни пасиви** | **-** | | **474** |

### 15. Търговски и други задължения

| | **2020 хил. лв.** | **2019 хил. лв.** |
|---|---|---|
| Текущи: | | |
| Търговски задължения | 253 | 110 |
| **Финансови пасиви** | **253** | **110** |
| Получени аванси | - | 1 310 |
| Данъчни задължения | 165 | 37 |
| Задължения към персонала | 4 | - |
| Други задължения | 15 | 3 |
| **Нефинансови пасиви** | **184** | **1 350** |
| **Текущи търговски и други задължения** | **437** | **1 460** |

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

## 16. Печалба от продажба на нетекущи активи

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на инвестиционни имоти | 2 500 | - |
| Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти | (2 465) | - |
| **Печалба от продажба на нетекущи активи** | **35** | **-** |

## 17. Други приходи

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор | 1 133 | 2 545 |
| | **1 133** | **2 545** |

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2020 г. Групата се е споразумяла за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината, но е защитавало своите интереси, отчитайки дължимите обезщетения.

## 18. Разходи за материали

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Разходи за ел. енергия | (11) | - |
| | **(11)** | **-** |

## 19. Разходи за външни услуги

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Разходи за охрана | (59) | (38) |
| Регулаторни и други такси | (55) | (22) |
| Нотариални такси | (40) | - |
| Разходи за лицензирани оценки | (24) | (10) |
| Застраховки | (17) | (18) |
| Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) | (16) | (15) |
| Разходи за независим одит | (7) | (3) |
| Други | (12) | (4) |
| **Разходи за външни услуги** | **(230)** | **(110)** |

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. на Групата е в размер на 12 хил. лв. (2019 г.: 3 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## 20. Други разходи

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Разходи за местни данъци и такси | (206) | (174) |
| Разходи за лихви и неустойки | (7) | (36) |
| Други | (13) | - |
| **Други разходи** | **(226)** | **(210)** |

## 21. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност | (2 123) | (2 333) |
| **Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата** | **(2 123)** | **(2 333)** |
| Такси и други услуги във връзка с получени кредити | (71) | - |
| Банкови такси и комисионни | (42) | (3) |
| **Финансови разходи** | **(2 236)** | **(2 336)** |

## 22. Доход на акция и дивиденти

### 22.1. Доход на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретеглия брой акции.

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Печалба за периода (в лв.) | 204 000 | 180 000 |
| Среднопретеглен брой акции | 1 752 739 | 650 000 |
| **Основна печалба на акция (в лв. за акция)** | **0.12** | **0.28** |

### 22.2. Дивиденти

До отмяната на ЗДСИЦ, в сила до 16.03.2021 г., Премиер Фонд АДСИЦ преобразува финансовия си резултат в т.ч. за 2019 г. в съответствие с изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ (отм.) и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите при спазване на чл. 247а от Търговския закон. Преобразуванията по реда на отменения закон показват, че няма положителен резултат за разпределение.

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2019 г.:

| | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|
| Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване | 180 |
| Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ | (360) |
| **Резултат за разпределяне** | **(180)** |

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата за 2020 г. може да бъде представено както следва:

| | 2020<br>хил. лв. |
|---|---|
| Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване | 204 |
| Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС | (1 892) |
| Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС | (35) |
| Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС | 1 328 |
| Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС | (4 227) |
| **Резултат за разпределяне** | **(4 622)** |

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2020 г.

## 23. Безналични сделки

През 2020 г. и 2019 г. Групата не е осъществявала инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

## 24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Групата е било страна по сделки към 31 декември 2020 г. включват ключов управленски персонал.

### 24.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителните директори и членовете на Съвета на директорите.

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| Заплати | (19) | (36) |
| **Общо възнаграждения** | **(19)** | **(36)** |

### 24.2. Разчети със свързани лица в края на годината

| | 2020 хил. лв. | 2019 хил. лв. |
|---|---|---|
| **Текущи задължения към:** | | |
| - ключов управленски персонал | 4 | 5 |
| **Общо текущи задължения към свързани лица** | **4** | **5** |
| **Общо задължения към свързани лица** | **4** | **5** |

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 4 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 5 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

## 25. Категории финансови активи и пасиви

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

| **Финансови активи** | **Пояснение** | **2020 хил. лв.** | **2019 хил. лв.** |
|---|---|---|---|
| Дългови инструменти по амортизирана стойност: | | | |
| Търговски и други финансови вземания | 8 | 6 691 | 6 994 |
| Пари и парични еквиваленти | 10 | 152 | 75 |
| | | **6 843** | **7 069** |
| **Финансови пасиви** | | | |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | |
| Заеми | 13 | 58 750 | 42 776 |
| Търговски задължения | 15 | 253 | 110 |
| | | **59 003** | **42 886** |

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 0 Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

## 26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте

пояснение 25 Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

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

### 26.1. Анализ на пазарния риск

#### 26.1.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

#### 26.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 1-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флуктуациите на 1-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.06 % (2019 г.: +/- 0.13 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

### 26.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 6 843 хил. лв.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | |
| Финансови активи по амортизирана стойност | | |
| Търговски вземания | 6 691 | 6 994 |
| Пари и парични еквиваленти | 152 | 75 |
| **Балансова стойност** | **6 843** | **7 069** |

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към нея, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2020 г. 48.69% от търговските вземания на Групата са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания (2019 г.: 61.84%). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

| | Фаза 1 |
|---|---|
| Финансови активи по амортизирана стойност | |
| Търговски вземания | 7 002 |
| Пари и парични еквиваленти | 152 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (311) |
| | 6 843 |

### 26.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното преструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

| | Текущи | | Нетекущи | |
|---|---|---|---|---|
| **31 декември 2020 г.** | **До 6 месеца хил. лв.** | **Между 6 и 12 месеца хил. лв.** | **От 1 до 5 години хил. лв.** | **Над 5 години хил. лв.** |
| Заеми | 3 663 | 3 966 | 37 914 | 13 207 |
| Търговски задължения | 253 | - | - | - |
| **Общо** | **3 916** | **3 966** | **37 914** | **13 207** |

| | Текущи | | Нетекущи | |
|---|---|---|---|---|
| **31 декември 2019 г.** | **До 6 месеца хил. лв.** | **Между 6 и 12 месеца хил. лв.** | **От 1 до 5 години хил. лв.** | **Над 5 години хил. лв.** |
| Заеми | 10 363 | 1 103 | 25 025 | 6 285 |
| Търговски задължения | 110 | - | - | - |
| **Общо** | **10 473** | **1 103** | **25 025** | **6 285** |

**Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

### 27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

| | 2020<br>хил. лв. | 2019<br>хил. лв. |
|---|---|---|
| Собствен капитал | 19 064 | 6 798 |
| +Субординиран дълг | 7 300 | 650 |
| **Коригиран капитал** | **26 364** | **7 448** |
| Общо задължения | 59 611 | 44 197 |
| - Пари и парични еквиваленти | (152) | (75) |
| **Нетен дълг** | **59 459** | **44 122** |
| **Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг** | **1:2.26** | **1:5.92** |

Изменението в съотношението през текущия спрямо предходния отчетен е вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ в началото на 2020 г.

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

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

## 28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26 януари 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Групата не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Групата. Ръководството на Групата ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти. Групата не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна

би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Групата.

- През месец януари 2021 г., поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19 Групата се възползва и от втората мярка на БНБ. Дружеството-майка се е възползвало от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от още 3 месеца (от м. януари 2021 г. до м. март 2021 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.
- През месец февруари 2021 г. поради усложнената икономическа обстановка във връзка с пандемията от Covid-19 и след проведени разговори с банката-кредитор е предоговорено увеличаване на лимита на кредит-овърдрафт. Допълнителният лимит е обезпечен с ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата.
- През месец февруари Дружеството-майка е сключило предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.
- В началото на месец март 2021 г. Дружеството-майка придоби 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД - специализирано дружество при условията на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) (вижте пояснение 9).
- През месец март 2021 г. Дружеството-майка е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2020 г. е в размер на 400 хил. лв.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

## 29. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 15 април 2021 г.