

***ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019***

1. Информация за дружеството

Премиер Фонд АДСИЦ (дружеството или фондът) е публично акционерно дружество, регистрирано в България и вписано в Търговския регистър, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса АД. Фондът е учреден на 11 януари 2006 година по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Седалището и адресът на управление на дружеството са град Варна, ул. „Цар Асен” № 5.

Основният предмет на дейност на фонда е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или продажба. За осъществяване на дейността си дружеството притежава лиценз от 29 март 2006 година, издаден от Комисията за финансов надзор.

Инвестиционната цел на дружеството е нарастване на капитала чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес, жилищни и други имоти, хотели и земи на територията на България.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (СД) в състав:

- Антония Стоянова Видинлисва – Изпълнителен директор;
- Десислава Великова Иванова – Член на Съвета на директорите;
- Деница Димитрова Кукушева – Председател на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния си директор. Съгласно решение на СД на 13 юни 2019 година е взето решение за освобождаване на прокуриста на дружеството до тази дата Евгени Йорданов Ташев. Решението е вписано на 19 юни 2019 година.

Фондът има двама служители, назначени по трудов договор, на длъжност: Директор за връзки с инвеститорите и офис-мениджър.

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество „Стор Мениджмънт” ООД, до 19.03.2019 г. съгласно ЗДСИЦ. От 20.03.2019 с решение с изх. № РГ-05-1255-1/20.03.2019 г. на Комисията за финансов надзор, обслужващото дружество „Стор Мениджмънт” ООД е заменено от „Стор Мениджмънт 1” ЕООД

Настоящия финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 15 юни 2020 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2019 година МСС се състоят от: Международни стандарти за финансови отчети (МСФО) и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Съветът по МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени.

Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират. Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Ръководството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2019 година промени в съществуващите счетоводни стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика, с изключение на **МСФО 16 Лизинг** – виж също т. 3.5.

МСФО 16 е публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16 установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг, и изисква лизингополучателите да отчитат всички лизингови договори по един и същ балансов модел, подобен на счетоводното отчитане на финансовия лизинг съгласно МСС 17.

При първоначалното прилагане на МСФО 16 към 01 януари 2019 година за дружеството не възниква необходимост от признаване на активи с право на ползване и задължения по лизинги, тъй като не е страна по договори за оперативен лизинг като наемател.

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

Към 31 декември 2019 съществуват някои нови стандарти, внесени са промени в някои от съществуващите, както и в разясненията, които са публикувани и одобрени за прилагане от Европейския съюз в бъдещи отчетни периоди. Ръководството на дружеството счита, че по отношение на неговата дейност съществено значение могат да имат следните от тях:

Изменения в МСС 1 *Представяне на Финансови Отчети* и МСС 8 *Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост*

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

Борда по МСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2019 година, която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2020 година. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг

всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети.

Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Извън посоченото по-горе, ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, които ще влязат в сила в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

2.4. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни принципи за текущо начисляване и предположение за действащо предприятие.

Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност.

Действащо предприятие

На база на направен анализ на способността на дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да направят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да пораздат съществени съмнения относно неговата валидност и които да бъдат оповестени в настоящия финансов отчет. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

Въпреки, че текущите пасиви превишават текущите активи към 31 декември 2019 година с 5,737 хил. лв. (без влиянието на инвестиционните имоти държани за продажба), ръководството е уверено, че ще осигури ресурси за навременното погасяване на задълженията на дружеството. Същевременно се водят преговори и се очаква в началото на месец януари 2020 година да се сключат споразумения за разсрочване след 2020 година на текущи задължения по банкови заеми над 9,000 хил. лв., което заедно с очакваните постъпления от нова емисия акции, ще осигури нормалното протичане на дейността и за в бъдеще (виж също т. 21).

2.5. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне по-добра съпоставимост спрямо промените от текущия период.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички

фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев.

Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за двата съпоставими периода са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.8. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левовата равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база по официалния курс на БНБ за последния работен ден на месеца. Ежедневно се преоценяват клиентските активи в чужда валута.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са притежавани от дружеството земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или с инвестиционна цел, чрез увеличение на тяхната 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.

След тяхното първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява промените в пазарните условия към края на отчетния период. За нейното определяне се използват услугите на независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит.

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”.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато е изваден трайно от употреба, без да се очаква никаква икономическа изгода от него. Печалбите или загубите от освобождаването се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

Инвестиционни имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност съгласно МСФО 5 *Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности*. Те се класифицират в тази категория, ако техните преносни стойности ще се възстановят по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Това условие се счита за удовлетворено, единствено когато продажбата е много вероятна и активът е на разположение за незабавна продажба в настоящото си състояние. Ръководството трябва да е поело ангажимент за продажба, която се очаква да изпълни изискванията.

3.3. Финансови инструменти

Признаване и отписване

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

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

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

3.3.1. 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 в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата или през друг всеобхватен доход;

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи 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.

Финансовите активи на дружеството включват търговски и други вземания, паричните средства и еквиваленти.

3.3.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните депозити, търговските и други 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. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Парични средства**

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.3.3. Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това дружеството разглежда по-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 този 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) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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 Дружеството 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 вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка относно търговските вземания, които са индивидуално значими. Обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет.

Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката на търговските вземания през текущия период се отчита като приход и разход. Когато се очаква вземане да бъде събрано до една година, то се отчита като текущ актив. В останалите случаи вземанията се отчитат като нетекущи активи.

Бъдещите парични потоци, определени за група от финансови активи, които колективно се оценяват за обезценка се определят на база на историческа информация, касаеща финансови активи с характеристики на кредитния риск подобни на характеристиките на групата финансови активи. Активи, на които се прави индивидуална обезценка не влизат в група за обезценка.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на обезценките на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане

на дълга (повече от 30 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане следва да бъде обезпечено.

При оценяването на очакваните кредитни загуби по търговските вземания, дружеството е използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби по търговски вземания от съответния вид, за да оцени приблизително очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи.

3.3.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски задължения, задължения по банкови и облигационни заеми и други финансови задължения.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

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

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, прекратено или изтече по давност.

3.4. Основен капитал и натрупани резултати

Акционерният капитал на дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като **премийни резерви**.

Неразпределената печалба /Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокритите загуби от минали години.

3.5. Лизинг

На датата на влизане на договора в сила, дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингодател

Фондът обикновено е страна по договори за оперативен лизинг. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на договора за лизинг и се отчитат като приходи от дейността. Активът, предмет на договора, продължава да се отчита в баланса на дружеството и да се амортизира за неговия полезен живот.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на
Годишен финансов отчет 31 декември 2019

краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба).

Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга.

Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинга.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на дружеството на опция за прекратяване. Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен.

След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги на сгради (например, лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване). Дружеството прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

Счетоводна политика за отчитане на лизинги преди 01 януари 2019 г. - Дружеството като лизингополучател

Дружеството класифицира лизингов договор като финансов лизинг, ако той прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив.

В началото на лизинговия срок финансовия лизинг се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или ако е по-ниска, по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания се разпределят между финансовите разходи и намалението на задължението по лизинга така, че да се получи постоянен лихвен процент върху оставащото салдо на задължението. Финансовите разходи се признават директно в отчета за доходите. Активите, придобити при условията на финансов лизинг се амортизират за срока на полезния живот на актива. Ако обаче няма разумна степен на сигурност, че дружеството ще придобие собствеността върху тях до края на срока на лизинговия договор, активите се амортизират през по-краткия от двата срока - срока на полезния живот на актива или срока на лизинговия договор.

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

3.6. Признаване на приходите и разходите

Приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономическите ползи да бъдат получени и сумата на прихода може да бъде оценена надеждно, независимо от момента на постъпване на плащането, свързан с него. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на дружеството.

Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато дружеството прехвърли съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите на клиента и не запазва ефективен контрол върху тях, както и когато е сигурно, че ще получи икономическите изгоди от сделката. Приходите и разходите във връзка с продажбата трябва да бъдат надеждно измерими. Печалбата от продажбата се признава, когато съществува сигурност, че вземането ще бъде събрано.

Приходи от наем

Приходите от наеми по договори за оперативен лизинг на имоти се признават на линейна база за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за срока

на финансовия инструмент. Те се представят като финансови приходи в отчета за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

Разходи

Оперативните и финансови разходи се признават в периода, през който са възникнали на базата на принципа текущо начисление.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

3.7. Данък печалба и изискване за дивиденди

Фондът е дружество със специална инвестиционна цел и като такова, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В резултат на това дружеството не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочени данъци върху печалбата.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, Фондът е длъжен да разпределя не по-малко от 90% от печалбата си за годината, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти през съответния период. Тези ефекти включват и нетната печалба/(загуба) от преоценка до справедлива стойност на притежаваните имоти.

3.8. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

3.9. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или

конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация. Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3.10. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителни оценки и предположения, ръководството на Фонда е направило и следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Трансфери от и към инвестиционни имоти държани за продажба

Следвайки инвестиционните си цели, Фондът класифицира притежаваните имоти като инвестиционни при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната преносна стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаващата им употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и събрани аванси по тях се считат за доказателство за промененото намерение на ръководството.

Приблизителни оценки и предположения

Информацията относно основните предположения, свързани с несигурността на направените към отчетната дата приблизителни оценки, и за които съществува повишен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи в следващите отчетни периоди е представена по-долу.

Измерване на очакваните кредитни загуби за търговски вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството във връзка с притежаваните финансови активи и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на дружеството. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и се изключват от общият подход за изчисление. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се актуализират. Размерът на очакваните кредитни загуби е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и икономическите условия, които са използвани за прогнозите. Това може да доведе до отклонения спрямо реалните просрочие от страна на клиента в бъдеще. Информация за признатите очаквани кредитни загуби от търговски вземания е оповестена в т. 5.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в т. 4.

3.11. Справедливи стойности

13.11.1. Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на някои от своите активи и пасиви. Към всяка отчетна дата се прави оценка на справедливите стойности на притежаваните инвестиционни и имоти и имотите държани за продажба. По отношение на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност фонда очаква да ги реализира чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в пазарна сделка между заинтересовани пазарни участници. Оценяването се базира на предположения, че сделката се извършва на основния или най-изгоден пазар, който е достъпен за Фонда.

За оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се взема предвид способността да се генерира икономическа изгода от най-ефективното използване на актива или от неговата продажба.

Фондът се стреми да използва оценителски методи, при които в максимална степен могат да се използват наблюдавани входящи данни и свежда до минимум ненаблюдаваните входящи данни.

13.11.2. Определяне на справедливата стойност

Всички активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедливи стойности във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност. Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Инвестиционни имоти и имоти държани за продажба

За оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти и имотите държани за продажба се ангажират независими оценители. Те се избират съгласно разработени от ръководството на фонда процедури на база на техния професионален опит, качества и репутация. За всеки конкретен случай, ръководството обсъжда адекватността на използваните оценителски методи и се избира най-подходящите от тях. Резултатът от всяка оценка се анализира и се преценява до колко разумни са настъпилите промени в справедливите стойности на всеки актив и пасив през съответния отчетен период.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

За целите на оповестяването по справедлива стойност, дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики, риск и ниво от йерархията на справедливите стойности.

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

	Незеделски земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Имоти в процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2018	241	25,841	8,220	34,302
Придобити	-	13,345	(3,960)	9,385
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2,256	-	2,256
Възстановени аванси по прекратени договори за покупка на имоти	-	-	(4,207)	(4,207)
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4.2.)	-	2,053	-	2,053
Отписан актив в резултат на продажба	-	(1,789)	-	(1,789)
Преносна стойност на 31 декември 2018	241	41,706	53	42,000
Салдо на 01 януари 2019	241	41,706	53	42,000
Придобити през периода	-	1,562	1	1,563
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	360	-	360
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4.2.)	-	(6,625)	-	(6,625)
Преносна стойност на 31 декември 2019	241	37,003	54	37,298

Като имоти в процес на придобиване са включени разходи в размер на 54 хил. лв. за проектиране и издаване на разрешително за строеж върху инвестиционните имоти /земи/ в гр. Априлци на комплекс от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка, включващо шестнадесет еднофамилни къщи с дворни места.

През 2019 година дружеството придобива инвестиционен имот находящ се в гр. София.

Фондът е възложил на независими оценители да направят оценка на притежаваните инвестиционни имоти, включително и инвестиционните имоти държани за продажба. Използвани са следните оценителски методи:

• *Метод на вещната стойност* – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. 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* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване.

• *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.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в месечния наем като изолирана промяна би довела до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в дългосрочния процент на незаемост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар-корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

Други оповестявания

Всячки притежавани от дружеството инвестиционните имоти са обект на ипотечи за обезпечаване лихвоносни банкови заеми на фонда (виж също т. 9). Оповестяванията на йерархията на справедливите стойности на инвестиционните имоти са представени в т. 19 от приложенията.

4.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти
	хил. лв.
31 декември 2018	-
Трансфер от инвестиционни имоти	6,625
Общо	6,625

Инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2019 година се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител по метода на пазарните сравнения и през 2019 година не е отчитана преоценка.

Инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2019 година включват хотел, намиращ се гр. София, кв. Драгалевци. Имотът е закупен през 2016 година, но поради промяна в намеренията на ръководството относно неговото реконструиране и пускане в експлоатация, е взето решение той да бъде продаден. Съгласно сключен предварителен договор от през месец декември 2019 година е уговорено превеждане авансово на 1,310 хил. лв. като остатъкът подлежи на плащане след окончателното прехвърляне на имота до 15 декември 2020 година.

4.3. Приходи и печалби от инвестиционни имоти

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Наем на инвестиционни имоти	111	109
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	1,811
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	3,600
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(1,789)
Общо	111	1,920

4.4. Ангажименти по оперативен лизинг - дружеството като лизингодател

Към 31 декември 2019 година дружеството има сключени договори за наем на инвестиционни имоти като продължителността по тях е от една до три години. Очакваните бъдещи минимални лизингови вноски по тези договори са в размер на 110 хил. лв. до една година и 74 хил. лв. от една до три години.

5. Търговски и други вземания

	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Вземания по договор за продажба на инвестиционен имот	2,373	4,112
Обезценка	(71)	-
Вземания по договор за продажба на инвестиционен имот, нетно	2,302	4,112
Вземания от предоставени аванси на доставчици	4,369	3,823
Обезценка	(44)	-
Предоставени аванси на доставчици, нетно	4,325	3,823
Вземания от доставчици	338	510
Обезценка	(7)	-
Вземания от доставчици, нетно	331	510
Предплатени разходи	57	42
Вземания по договори за наем	26	23
Общо	7,041	8,510

Вземанията на дружеството от продажба на инвестиционни имоти произтичат от договор за продажба сключен през месец декември 2018 година. Съгласно споразумение с купувача от 2019 година е уговорено остатъкът от дължимата сума на бъде уреден до 30 март 2020 година.

Вземанията от предоставени аванси на доставчици към 31 декември 2019 година включват предоставен аванс през месец януари 2019 година за придобиване на специализирано дружество по чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел в размер на 2,117 хил. лв. и начислена неустойка на продавача по договора към 31 декември 2019 година в размер 2,252 хил. лв., тъй като не са спазени задълженията му по сключения предварителен договор.

Към 31 декември 2018 година в тази категория фонда представя 620 хил. лв. невъзстановен аванс от доставчик по договор за покупка на инвестиционни имоти, както и вземанията си по договор по преведен аванс във връзка с прекратен договор за покупка на недвижим имот от 2018 година в размер на 3,203 хил. лв.

Тестването за обезценка се прави към края на всеки отчетен период на индивидуална база и включва анализ на срокът за погасяване, постъпленията през периода и кредитния риск за всеки клиент, тъй като фонда няма много на брой малки клиенти.

При изчисляването на обезценката на предоставените аванси към доставчици, ръководството е взело предвид кредитния риск и ефекта от разсрочените парични постъпления. Начислените обезценки през периода са между 1 % и 3% от размера на съответните вземания към 31 декември 2019 година.

Вземанията от доставчици включват начислени суми към доставчици, във връзка с невъзможността да спазят сроковете заложиени в предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и предоставянето на услуги.

В структурата на вземанията по договори за наеми 23 хил. лв. са просрочени над една година и са необезценени.

Предплатените разходи включват основно платени такси по сключени договори банкови и облигационни заеми, разходите свързани с увеличението на капитала на дружеството и застраховки, които се признават като текущ финансов разход на линейна база за срока на договорите.

6. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой в лева	23	4
Парични средства по банкови сметки	53	24
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
Общо	75	27

Дружеството съхранява парични средства в банки с различен кредитен рейтинг. Направеният анализ на публикуваните кредитни рейтинги към края на годината е довел до изчислени кредитни загуби за дружеството в размер на 1 хил. лв.

7. Основен капитал

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

Към 31 декември 2019 година разпределението на основният капитал на фонда е както следва:

	Брой акции	Участие в капитала %
ДЕ Ново ЕАД	126 636	19.48
ДФ С-Микс	60 900	9.37
УПФ „Съгласие”	40 860	6.29
Акционери с участие под 5 %	421 604	64.86
Общо	650 000	100

Съгласно решение на Съвета на директорите от 17 май 2019 година, на основание овластяване по чл. 22 и във връзка с чл. 43 от Устава на фонда е взето решение за увеличение на капитала, чрез издаване на нови 1 150 000 бр. обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев всяка и емисионна стойност 10.50 лева на акция. С решение от 12 ноември 2019 година, срокът на подписката е удължен до 10 януари 2020 година.

8. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ от 07 декември 2017 година е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Премиер фонд АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Дата на емитиране – 15.12.2017 г.
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лева;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична от 19 юни 2018 година (непублична към 31 декември 2017 година);
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца) с 3 годишен гратисен период за главницата;
- Валута: лева;
- Лихва – 6.50 % проста лихва на годишна база;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Като текущи задължения по облигационен заем са представени начислените и неизплатени към 31 декември на съответните периоди лихвени задължения.

9. Задължения по банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главници по банкови заеми	11,263	1,406	11,310	20,915
Лихви по банкови заеми	106	44	-	-
Общо	11,369	1,450	11,310	20,915

Параметрите по договорите са следните:

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 5,200 хил. лв.**
 - Дата на отпускане – 25.08.2016 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – 120 месеца - до 25.08.2026 година, в т.ч. 18 месеца гратисен период за погасяване на главница;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 6,100 хил. лв.**
 - Дата на отпускане – 31.10.2016 година;
 - Лихвен процент – променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка;
 - Срок на кредита – 84 месеца - до 20.10.2023 година, в т.ч. 12 месеца гратисен период за погасяване на главница;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,800 хил. лв.:**
 - Дата на отпускане – 30.01.2018 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – до 30.01.2020 година с опция за удължаване с осем години;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1,640 хил. евро (3,208 хил. лв.):**
 - Дата на отпускане – 20.12.2018 година;
 - Лихвен процент – 1 месечен EURIBOR плюс надбавка;
 - Срок на кредита – до 120 месеца - до 20.12.2028 година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – евро;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1,600 хил. лв.:**
 - Дата на отпускане – 30.09.2019 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
 - Срок на кредита - 120 месеца – до 25.09.2029 година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството (виж т.4).

- **Договор за кредит за оборотни средства в размер на 310 хил. лв.:**
 - Дата на отпускане – 17.10.2019 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
 - Срок на кредита - 6 месеца – до 17.04.2020 година;

Премиер фонд АДСИЦ**Приложение към финансовия отчет към 31 декември 2019**

- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството (виж т.4).

Кредита за оборотни средства е погасен в края на 2019 година.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.80 % до 5,20 % годишно.

Изменението на пасивите (текущи и нетекущи), произтичащи от финансова дейност през 2019 година е както следва:

Вид заем	Салдо 01.01.19	Паричен поток нетно (главници и лихви)	Не-парични изменения	Начислени лихви	ХИЛ. ЛВ.
					Салдо 31.12.19
Банкови заеми	22,367	(679)	-	991	22,679
Облигационен заем	20,709	(1,952)	-	1,340	20,097

10. Търговски и други задължения

	31.12.2019 ХИЛ. ЛВ.	31.12.2018 ХИЛ. ЛВ.
Получени аванси	1,310	5
Задължения към доставчици	110	109
Задължения за местни данъци и такси, свързани с имоти (вкл. лихви за забава)	36	200
ДДС за внасяне	-	517
Задължения към СД	5	8
Депозити по договори за наем	2	2
Други задължения	2	4
Общо	1,465	845

Получения аванс е по предварителен договор с контрагент за продажба на инвестиционен имот (виж също т.4.2.).

11. Други приходи

Като други приходи за 2019 година са представени начислени от дружеството неустойки по договори за продажба на имот, договор за покупка на специализирано дружество по чл.22а от ЗДСИЦ и договор във връзка с изпълнение на инвестиционен проект.

12. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2019 ХИЛ. ЛВ.	Годината, завършваща на 31.12.2018 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви по облигационен заем	(1,346)	(1,308)
Разходи за лихви по банкови заеми	(987)	(906)
Лихви за неплатени в срок данъчни задължения	(36)	(10)
Банкови такси и комисионни	(2)	(1)
Общо	(2,371)	(2,225)

13. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционни имоти	(174)	(270)
Разходи за охрана	(38)	(29)
Регулаторни и други такси	(22)	(19)
Разходи за застраховки	(18)	(16)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(15)	(11)
Разходи за лицензирани оценки	(10)	(8)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(3)
Консултантски услуги	(4)	-
Други	(1)	(4)
Общо	(285)	(360)

14. Разходи за възнаграждения

Разходите за възнаграждения включват основно определените от Общото събрание на акционерите размери на възнагражденията на Съвета на директорите на дружеството и прокуриста, както и полагащите се осигурителни вноски върху тях както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Разходи за заплати	(49)	(56)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(11)
Провизии за неизползван отпуск	2	(3)
Общо	(58)	(70)

15. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
Обезценка на вземания	(122)	-
Общо	(122)	-

16. Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция се изчислява като се раздели нетната печалба/(загуба) за периода на средно-претегления брой акции за годината.

	31.12.2019	31.12.2018
Печалба за периода (в лв.)	179 769	2 028 650
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.28	3.12

И през двата съпоставими периода дружеството не е разпределяло дивидент.

17. Разчети и сделки със свързани лица

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

17.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва изпълнителния директор, членовете на Съвета на директорите и прокуриста до 13 юни 2019 година.

Към 31 декември 2019 година текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 5 хил. лв. (8 хил. лв. 31 декември 2018 година) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2018 година – 4 хил. лв.). През представените отчетни периоди към тях са начислени възнаграждения в размер на 36 хил. лв. за 2019 година и 54 хил. лв. за 2018 година.

18. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

18.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода. През представените отчетни периоди дружеството не е излагано на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

18.2. Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Еврозоната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от отдела за анализ и управление на риска, за да се реагира незабавно (чрез използване на хеджиращи техники и предоговаряне на кредитните експозиции). Задълженията на Фонда по банкови заеми, които са с променливи лихвени

проценти са основният източник на лихвен риск през периода (виж т. 9). Изменение с +/-1 % в променливите лихвени проценти по банковите заеми би довело до респективно изменение в дължимите през 2019 година лихвени задължения по договорите в размер на +/- 211 хил. лв. Облигационният заем на дружеството е с фиксиран лихвен процент. Лихвения риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договаряне на най-добрите лихвени нива.

18.3. Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В т. 4 са представени експозициите на фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

18.4. Кредитен риск

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с фонда, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

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

Към датата на финансовия отчет дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един 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.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като съхраняваните наличности не са големи и са на разположение в три банки.

Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи и други вземания, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2018	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	75	27
Търговски и други вземания	6,984	8,468
Преносна стойност	7,059	8,492

Както е оповестено в т. 5, съществената част от търговските и други вземания не са падежирали и са възникнали през 2019 година, поради което ръководството оценява кредитния риск свързан с тях като нисък.

18.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно.

Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

Падежната структура на финансовите пасиви към 31 декември 2019 година, които излагат дружеството на ликвиден риск е оповестена в т. 8, т. 9 и т. 10 като текущите експозиции, дължими в следващите 12 месеца към 31 декември 2019 година включват търговски задължения и задължения по лихвоносни банкови и облигационни заеми.

19. Оценяване по справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към представените отчетни периоди е представена по-долу:

31 декември 2019 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	37,298	37,298
Инвестиционни имоти, държани за продажба			6,625	6,625
Нетна справедлива стойност	-	-	43,923	43,923
31 декември 2018 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	42,000	42,000
Нетна справедлива стойност	-	-	42,000	42,000

През представените периоди не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливите стойности.

Информация за използваните техники за оценка за оповестени подробно в т. 4 от настоящия финансов отчет.

Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за

които ръководството смята, че посочените в съответните приложения на настоящия финансов отчет преносни стойности е разумно приближение на техните справедливи стойности (виж също т.13.11).

20. Управление на капитала

Капиталът на всяко дружество е размера на собствените средства, който е необходим за покриване на рискове, възникнали във връзка с обичайната му дейност. Той се явява необходимият буфер, който гарантира изпълнението на поетите ангажименти пред контрагентите на Дружеството и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси.

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

Дружеството непрекъснато следи за адекватността на капитала си и на тази база се правят преценки в каква насока ще е бъдещото развитие, какъв е потенциала да се поемат рискове, срещу съответната възвръщаемост.

В случай, че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на фонда незабавно уведомява акционерите си за създалата се ситуация и за мерките, които следва да бъдат предприети в тази връзка – увеличаване на капитала, ограничаване на рисковете от дейността, на които е изложено дружеството и др.

Целите по управление на капитала на дружеството, представен в раздел „Собствен капитал” в отчета за финансовото състояние са насочени към поддържане на положителна величина на капитала в изискуемия размер и осигуряване на ежегоден ръст на печалбата чрез постоянно усъвършенстване и развитие на осъществяваната стопанска дейност.

21. Събития след края на отчетния период

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са идентифицирани следните съществени некоригиращи събития:

21.1. На 10 януари 2020 година дружеството 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 година. В резултат на това регистрираният капитал на дружеството е увеличен до 1,799,999 лв., разпределен на 1,799,999 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. Новата емисия акции в размер на 1,149,999 бр. е притежание на Нео Капитал Лондон АД. Формираният резерв от емисия е в размер 10,925 хил. лв. Промяната в размера на капитала е вписана в Търговския регистър на 16 януари 2020 година, а паричните средства са постъпили по банкова сметка на дружеството на 10 януари 2020 година.

21.2. В началото на 2020 година 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 март 2020 година Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 година Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавируса пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност активите, притежавани от дружеството. Предприетите от правителството мерки, които са задължителни за изпълнение от всички физически и юридически лица, биха могли да доведат до спад в приходите, както и до намаляването и до забавянето на генерираните от фонда парични потоци през отчетната 2020 година. Като следствие от това може да се очаква влошаване на платежоспособността и на ликвидността на дружеството, което да се прояви в годишния финансов отчет към 31 декември 2020 години. На този етап, в резултат на въведените ограничения са постигнати споразумения за разсрочване с още от три до шест месеца на текущи вземания на дружеството. Ръководството е набелязало определени стабилизационни мерки, чрез прилагането, на които очаква негативните финансови последици да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата ликвидност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

21.3. На 02 юни 2020 година, в резултат на промяна на инвестиционните намерения на ръководството е прекратен предварителен договор за продажба на имот (виж. т. 4.1.), се сключва споразумение неговото прекратяване, съгласно което се фонда се задължава да върне преведеният през 2019 година аванс.

21.4. През месеците януари и март на 2020 година, ръководството е приключило преговорите с банките, кредитиращи дружеството, в резултат на което са подписани анекси за по-благоприятни лихвени нива и за разсрочване с още осем години на текущи задължения по банков заем към 31 декември 2019 в размер на 9,200 хил. лв.

21.5. На 12 юни 2020 година, дружеството е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2019 година е в размер на 3,898 хил. лв., от които 1,016 хил. лв. са представени в настоящия финансов отчет като текущи.

21.6. Съгласно предварителен договор за продажба сключен на 15 юни 2020, дружеството е постигнало договореност за продажба на притежаван инвестиционен имот в гр. Балчик с преносна стойност към 31 декември 2019 година в размер на 2,053 хил. лв. на цена близка до неговата справедлива стойност към тази дата. Очакванията са сделката да приключи с прехвърляне на имота до края на месец септември 2020 година.

21.7. През месец май фондът сключва предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти, намиращи се в гр. Пловдив, гр. Перник и община Аксаково на стойност 6,850 хил. лв. Очаква се сделките да бъдат финализирани до 31 юли 2020 година.