

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017**

## **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 – София 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.

Инвестиционната цел на дружеството е нарастване на капитал 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 в състав:

- Антония Стоянова Видинлиева – 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 заедно и по отделно с прокуриста Евгени Йорданов Ташев.

Фондът има един служител, назначен по трудов договор, на длъжност: Директор за връзки с инвеститорите. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество „Стор Мениджмънт“ ООД, съгласно ЗДСИЦ.

Настоящия финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 20 март 2018 година.

## **2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи**

### **2.1. Общи положения**

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2017 година се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 година. Дружеството отговаря на критерия за предприятие от обществен интерес, поради което настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2017 година МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за 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 тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

## 2.2. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 година

Фондът е приложил 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 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

- МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

## 2.3. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството

Към 31 декември 2017 г. 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 значение могат да имат само следните от тях:

### (а) МСФО 9 Финансови инструменти

Този нов стандарт замества МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. МСФО 9 е в сила за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2018 г. като по-ранното му прилагане е допустимо. С този стандарт по същество се променят критериите за класификация на финансовите инструменти. Освен това предишният модел на обезценка, наречен „на понесените загуби“ е заменен с този на „очакваната загуба“. Това означава, че не е необходимо да има събитие, свързано със загуба, преди да бъде начислена обезценка на финансовите инструменти. Ръководството на дружеството ще прилага МСФО 9, считано от 1 януари 2018 г. От извършения анализ ръководството не очаква новите изисквания да имат някакъв значим ефект върху годишния финансов отчет на дружеството. Поради характера на използваните в дейността на дружеството финансови инструменти ръководството не очаква промени в тяхната класификация, първоначалното и последващото им оценяване.

### (б) МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Чрез новия МСФО 15 се създава цялостна рамка за определяне на това дали, колко и кога да се признават приходи. Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2018 г., с позволено по-ранно прилагане. МСФО 15 изцяло покрива съществуващите насоки в текущите стандарти за признаването на приходите, включително МСС 18 Приходи, МСС 11 Договори за строителство и четири разяснения на тези стандарти, които се отменят. Поради естеството на дейността на Дружеството, неговото ръководство не очаква, че при първоначалното и последващото прилагане на този стандарт ще настъпи значителен ефект върху представянето в неговия годишен финансов отчет.

### (в) МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 въвежда единен подход за отчитане на всички лизингови договори при лизингополучателите, независимо дали се касае до оперативен, или до финансов лизинг. Този нов счетоводен стандарт заменя съществуващите до момента насоки за отчитането на лизинговите договори в 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. Новият стандарт влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. По-ранното му прилагане е разрешено за

дружествата, които прилагат МСФО 15 Приходи от договори с клиентите. В МСФО 16 се въвежда единен балансов метод за отчитане на всички лизингови договори. Лизингополучателят признава в счетоводния си баланс получения актив като право на ползване срещу задължението да извършва лизинговите плащания по договора. Счетоводното третиране от страна на лизингодателя продължава да бъде по досегашния модел на отчитане при двата вида лизингови договори, поради което ръководството на дружеството не счита, че въвежданите промени могат да се отразят върху прилаганата от него счетоводна политика.

#### **(г) МСС 40 Инвестиционни имоти (изменения): Трансфер на инвестиционни имоти**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 година. Те дават разяснение относно прехвърлянето от и към инвестиционен имот при промяна на намерението на ръководство само когато има доказана промяна в използването. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху прилаганата счетоводна политика на фонда.

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 предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

#### **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.

#### **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.

## **2.9. Приложение на принципа за действащо предприятие**

Финансовият отчет на Дружеството към 31 декември 2017 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. 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.

## **3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет**

### **3.1. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи 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.

### **3.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба**

Инвестиционни имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност съгласно МСФО 5 Нетекущи 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**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор.

### 3.3.1. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория се състоят от търговски и други вземания, парични средства.

#### Търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.

#### 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.

### 3.3.2. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажменти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения, получени банкови кредити.

#### Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

#### Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема, на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третираат получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансов актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

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

### **3.4. Основен капитал и натрупани резултати**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането.

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

### **3.5. Лизинг**

#### **3.5.1. Финансов лизинг**

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга. Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

За целите на представянето на финансовите инструменти по категории, определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, задълженията по финансов лизинг се класифицират в категорията финансови пасиви по амортизирана стойност.

#### **3.5.2. Оперативен лизинг**

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.



Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор, се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

### **3.6. Признаване на приходите и разходите**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

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, както е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани с цел продажба или прехвърляне правото на собственост върху инвестиционни имоти, държани за продажба, т.е. когато не са били обект на разработване с цел продажба.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

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.

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. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

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 такава, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

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*

Следвайки инвестиционните си цели, Фондът класифицира притежаваните имоти като инвестиционни при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от и към тази категория, зависеща от намеренията си за бъдещото използване/реализация на имота и неговото текущо състояние (в процес на разработване или на разположение за незабавна продажба). Съществените счетоводни политики за трансфери към/от инвестиционни имоти са представени в т. 3.1.

#### **Приблизителни оценки и предположение**

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

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

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

#### *Обезценка на вземания*

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и в зависимост от конкретните обстоятелства се установява частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като загуба от обезценка.

При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, неговото финансово състояние, възможностите му за генериране и привличане на финансови ресурси - с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента. Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100%. И през двата съпоставими периода, Дружеството не е отчитало загуби от обезценки.

#### *Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти на Фонда 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.

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

	Неземеделски земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Имоти в процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Отчетна стойност:</b>				
Салдо на 01 януари 2016	236	-	50	286
Придобити	-	11,573	3	11,576
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	5	2,933	-	2,938
Трансфер от материални запаси	-	396	-	396
<b>Преносна стойност на 31 декември 2016</b>	<b>241</b>	<b>14,902</b>	<b>53</b>	<b>15,196</b>
Салдо на 01 януари 2017	241	14,902	53	15,196
Придобити	-	11,368	8,167	19,535
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2,024	-	2,024
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4.2.)	-	(2,053)	-	(2,053)
Отписан актив в резултат на продажба	-	(400)	-	(400)
<b>Преносна стойност на 31 декември 2017</b>	<b>241</b>	<b>25,841</b>	<b>8,220</b>	<b>34,302</b>

Като имоти в процес на изграждане са включени разходи в размер на 53 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.

В края на 2017 година дружеството сключва предварителни договори за покупка на недвижими имоти, намиращи се в гр. Добрич, гр. София и гр. Несебър, за които са предоставени аванси, в размер на 8,167 хил. лв. Очаква се придобиването на имотите да приключи до края на месец юни 2018 г. и да възлезе общо на 12,470 хил. лв.

Както е оповестено в т. 10 от приложението, към 31 декември 2017 година фондът е сключил предварителен договор за продажба на инвестиционен имот в гр. Балчик. Същият е представен като инвестиционен имот държан за продажба.

Фондът е възложил на независими оценители да направят оценка на притежаваните инвестиционни имоти. 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.

- *Приходен подход* - извежда индикативна стойност като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност.

### 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.

#### 4.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти хил. лв.
01 януари 2017	-
Трансфер от инвестиционни имоти	2,053
<b>Общо</b>	<b>2,053</b>

Инвестиционните имоти държани за продажба (които не са били обект на разработване в момента на промяната на тяхното предназначение) се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител към 31 декември 2017 година по методите описани в т. 4.1.

#### Други оповестявания

Инвестиционни имоти и такива държани за продажба на обща стойност 16,526 хил. лв. са обект на ипотека за обезпечаване на дългосрочни банкови заеми на дружеството лихвоносни заеми на фонда (виж също т. 9). Оповестяванията на йерархията на справедливите стойности на инвестиционните имоти и на имотите държани за продажба са представени в т. 17 от приложенията.

#### 5. Търговски и други вземания

	31.12.2017 хил. лв.	31.12.2016 хил. лв.
ДДС за възстановяване	587	205
Вземания от клиенти	13	10
Предплатени разходи	44	31
<b>Общо</b>	<b>644</b>	<b>246</b>

Предплатените разходи включват основно платени такси и други разходи по сключени договори за банкови и облигационни заеми, които се признават като текущ финансов разход на линейна база за срока на договорите.

#### 6. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой в лева	4	2
Парични средства по левови банкови сметки	12	14
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

#### 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 2017 г. разпределението на основният капитал на фонда е както следва:

	Брой акции	Участие в капитала %
ДЕ Ново ЕАД	126 636	19.48
ДФ С-Микс	61 500	9.46
УПФ „Съгласие”	40 860	6.29
Акционери с участие под 5 %	421 004	64.77
<b>Общо</b>	<b>650 000</b>	<b>100</b>

#### 8. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ от 07 декември 2017 г. 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 – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: лева;
- Лихва – 6.50 % проста лихва на годишна база;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Начислената лихва по облигациите в размер на 57 хил. лв., дължима за 2017 година е представена в текущите пасиви.

9. Задължения по банкови заеми

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	31.12.2017 хил. лв.	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.	31.12.2016 хил. лв.
Главници по банкови заеми	1,217	170	9,914	11,131
Лихви по банкови заеми	14	14	-	-
<b>Общо</b>	<b>1,231</b>	<b>184</b>	<b>9,914</b>	<b>11,131</b>

Параметрите по договорите са следните:

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 5,200 хил. лв.
  - Дата на отпускане – 25.08.2016 г.
  - Лихвен процент – 3 месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта
  - Срок на кредита – 120 месеца - до 25.08.2026 г., 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 г.
  - Лихвен процент – променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка за кредитен риск 2,5 %.
  - Срок на кредита – 84 месеца - до 20.10.2023 г., 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).

Изменението на задължението (текущо и нетекущо) по банкови заеми през 2017 година, породено от дейността по финансиране на дружеството е както следва:

Вид заем	Салдо 01.01.17	Паричен поток нетно	Не-парични изменения	Лихви	<u>хил. лв.</u>
					Салдо 31.12.17
Банкови заеми	11,315	(184)	-	14	11,145

## 10. Търговски и други задължения

	31.12.2017 хил. лв.	31.12.2016 хил. лв.
Задължения към доставчици	789	850
Получени аванси	355	29
Данъчни задължения	71	-
Задължения към СД	7	2
Други задължения	2	-
<b>Общо</b>	<b>1,224</b>	<b>881</b>

Получените аванси представляват постъпили суми по сключен през 2017 година предварителен договор за продажба на притежаван инвестиционен имот с балансова стойност към 31 декември 2017 година в размер на 2,053 хил. лв. Договорената продажна цена е 2,083 хил. лв., която следва да се плати до края на месец октомври 2018 година след което да се прехвърли собствеността върху имота.

## 11. Други приходи

Като други приходи за 2017 година са представени получени от дружеството неустойки по договори за продажба на имоти.

## 12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги на дружеството включват:

	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционни имоти	(87)	(4)
Разходи за застраховки	(7)	-
Регулаторни и други такси	(5)	(3)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(4)	(4)
Нотариални услуги и такси за вписване в регистри	-	(24)
Разходи за поддръжка и ремонт на имоти	-	(18)
Разходи за лицензирани оценки	(4)	-
Разходи за управление на имоти	-	(4)
Възнаграждения за консултантски услуги и одит	-	(7)
Наем	-	(3)
Други	(2)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(109)</b>	<b>(69)</b>

## 13. Разходи за възнаграждения

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



	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.
Разходи за заплати	(29)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(2)
Провизии за неизползван отпуск	(2)	-
<b>Общо</b>	<b>(38)</b>	<b>(7)</b>

#### 14. 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.

	31.12.2017	31.12.2016
Печалба (Загуба) за периода (в лв.)	1 327 000	2 678 142
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>2.04</b>	<b>4.12</b>

И през двата съпоставими периода дружеството не е разпределяло дивидент.

#### 15. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, 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.

През представените отчетни периоди са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице	Вид свързаност
Де Ново ЕАД	Акционер

#### 15.1. Сделки и разчети с акционери

	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2016 хил. лв.
- Разходи за комисионни	10	-

Към 31 декември 2017 година, фондът има задължение към акционери в размер на 10 хил. лв.

#### 15.2. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва изпълнителния директор, членовете на Съвета на директорите и прокуриста.

През 2017 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 35 хил. лв. като към 31 декември 2017 г. текущите задължения към ключов

управленски персонал са в размер на 7 хил. лв. 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 3 хил. лв.

## **16. 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.

#### **16.1. 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.

#### **16.2. 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. Лихвения риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договаряне на най-добрите лихвени нива.

#### **16.3. 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.

#### **16.4. 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, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

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

Балансовите стойности на вземанията от клиенти в размер на 10 хил. лв. към 31 декември 2017 г., представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

## **16.5. 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 балансирано правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

Падежната структура на финансовите пасиви, които излагат дружеството на ликвиден риск е оповестена в т. 8, т. 9 и т. 10 като текущите експозиции към 31 декември 2017 година включват текущи търговски задължения в размер на 1,144 хил. лв. и задължения по лихвоносни банкови и облигационни заеми в общ размер на 1,288 хил. лв. - текуща част, дължима в следващите 12 месеца.

## **17. Справедливи стойности на финансовите инструменти**

### **17.1. Оценяване по справедлива стойност**

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага

реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи 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.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

### **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;
- преопростостяване 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;
- преопростостяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

## **17.2. Определяне на справедливата стойност**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности 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.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2017 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Инвестиционни имоти	-	-	34,302	34,302
Инвестиционни имоти на разположение за продажба	-	-	2,053	2,053
<b>Нетна справедлива стойност</b>	-	-	<b>36,355</b>	<b>36,355</b>

  

31 декември 2016 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Активи</b>				
Инвестиционни имоти	-	-	15,196	15,196
<b>Нетна справедлива стойност</b>	-	-	<b>15,196</b>	<b>15,196</b>

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

## 18. 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 Фондът 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.

#### **19. Ангажименти по оперативен лизинг**

Фондът има сключен договор за оперативен лизинг на един от инвестиционните си имоти, представляващ хотелски комплекс. Срокът на договора е до месец октомври 2018 година като очакваният размер на бъдещите минимални лизингови вноски по договора до една година са в размер на 48 хил. лв.

След закупуване на инвестиционен имот- офис сграда през месец декември 2017 година, дружеството е встъпило в договор за наем на част от имота със срок до края на месец юни 2018 година. Очакваният размер на бъдещите минимални лизингови вноски по договора до една година са в размер на 7 хил. лв.

#### **20. Събития след края на отчетния период**

Като значими събития, настъпили след края на отчетния период могат да бъдат посочени следните:

Дружеството сключва договор за банков кредит за покупка на недвижими имоти.

Параметрите по договорите са следните:

- Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,800 хил. лв.
  - Дата на отпускане – 30.01.2018 година;
  - Лихвен процент – 3 месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта, но не по-малко от 4 %;
  - Срок на кредита – до 120 месеца - до 30.01.2028 г., в т.ч. 9 месеца гратисен период за погасяване на главница;
  - Валута, в която се извършват плащанията – лева

Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството, както и имоти придобити с кредита.

На 31.01.2018 г. са усвоени 6,883 хил. лв. от горепосочения инвестиционен кредит и са закупени недвижими имоти, намиращи се в град Русе, на стойност 6,157 хил. лева. От 01.02.2018 г. има сключен договор за наем за една от новопридобитите сгради в град Русе.

На 08.03.2018 г. са усвоени 2,917 хил. лева, от които 2,915 хил. лв. са предоставени като аванс за покупка на недвижими имоти, намиращи се в село Рогош, община Марица, област Пловдив.