

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148006882.

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

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

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. „Цар Асен“ №5.

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2020 г. в Дружеството има две лица наети по трудов договор.

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

2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

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

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

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

С цел постигане на представяне в индивидуалния финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или

условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с годишния индивидуален финансов отчет за 2019 г. Промяната се отнася до Отчета за финансовото състояние, Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и Отчета за паричните потоци и касае единствено начина на представяне за сравнителния период 2019 г. на следните позиции:

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

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

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

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

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

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

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

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху

справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството в резултат на Covid-19.

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

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

3. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

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

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

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

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

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

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.
- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел

предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в индивидуалния финансов отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 5. Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, печалби от продажба на инвестиционни имоти, приходи от неустойки по предварителни договори, приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.7. Оперативни разходи

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

4.8. Разходи за лихви

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

4.9. Машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

- Машини и съоръжения от 10 до 60 години

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

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

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

4.10. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

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

Дружеството като лизингодател

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

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

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

4.11. Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

4.12. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1. 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.

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

- бизнес моделът на 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.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи на Дружеството 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 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 парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. 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.

4.13.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

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

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства

се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

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

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако 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.

4.14. Данъци върху дохода

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

4.15. Пари и парични еквиваленти

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

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

4.16. Инвестиционни имоти държани за продажба

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

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

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от мажоритарния акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

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

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

Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията

на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година. Всички трансакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

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

4.18. 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. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.19. Възнаграждения на служителите

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

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични

потоци, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.20.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

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

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г.

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

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

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

4.21.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти 2020 хил. лв.	Специализирани дружества 2020 хил. лв.	Общо 2020 хил. лв.
Приходи от продажба на нетекущи активи	35	-	35
Приходи от наеми	70	-	70
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 892	-	1 892
Други приходи	1 133	-	1 133
Приходи на сегмента	3 130	-	3 130
Разходи за материали	(11)	-	(11)
Разходи за външни услуги	(229)	(1)	(230)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(2)	-	(2)
Разходи за персонал	(32)	-	(32)
Други разходи	(226)	-	(226)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	(189)	-	(189)
Оперативна(загуба) печалба на сегмента	2 441	(1)	2 440
Финансови разходи	(2 236)	-	(2 236)
Печалба(загуба) за годината на сегмента	205	(1)	204
Активи на сегмента	68 715	9 440	78 155
Пасиви на сегмента	59 090	1	59 091

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

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

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

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	42 000
Новопридобити, чрез покупка	1 563
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	360
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(6 625)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	37 298
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	37 298
Новопридобити, чрез покупка	12 120
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	3 003
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	6 625
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 906)
Излезли, чрез продажба	(2 465)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 892
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	52 567

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

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

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

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

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

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

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

6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

През месец декември 2019 г. е сключен предварителен договор за продажбата на инвестиционен имот – хотел, намиращ се в гр. София, кв. Драгалевци. Имотът е закупен през 2016 г., но поради промяна в намеренията на ръководството относно неговото реконструиране и пускане в експлоатация, е взето решение той да бъде продаден. Същият е рекласифициран от „Инвестиционни имоти” в „Инвестиционен имот държан за продажба” по справедливата му стойност в размер на 6 625 хил. лв.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е получило авансови плащания в размер на 1 310 хил. лв., които са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения”.

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

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

През месец октомври 2020 г. Дружеството е намерило потенциален купувач на имота и е сключило предварителен договор за продажбата му. През месец декември 2020 г. поради неизпълнение на поетите ангажменти по договора от страна на купувача договорът е прекратен, в резултат на което е договорено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Премиер Фонд АДСИЦ. Дружеството не е променило намеренията си за продажба на инвестиционния имот и е продължило активно да търси потенциални купувачи.

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

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

6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

Ниво 3	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	49 564	37 298
- аванси за инвестиционни имоти	3 003	-
Инвестиционни имоти държани за продажба:		
- Сгради	5 906	6 625
Общо	58 473	43 923

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

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита предоставени през периода аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 3 003 хил. лв., който не е обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

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

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действашите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.
- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.
- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid-19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Дружеството не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.

7. Машини и съоръжения

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

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

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

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи.

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

Дружеството не е заложило машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Инвестиция в дъщерно предприятие

Дружеството има следната инвестиция в дъщерно предприятие:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2020 хил. лв.	2020 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 440	100
		<u>9 440</u>	

През декември 2020 г. Дружеството придобива 100 % от акциите на Грийнхаус Стрелча ЕАД за сумата от 9 440 хил. лв.

Грийнхаус Стрелча ЕАД е специализирано дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС).

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестицията в дъщерното дружество е отразена в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност. През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

9. Търговски и други финансови вземания

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	2 388	2 373
Коректив за очаквани кредитни загуби	(119)	(71)
Вземания по продажба на инвестиционен имот, нетно	2 269	2 302
Вземания от доставчици	1 120	338
Коректив за очаквани кредитни загуби	(18)	(7)
Вземания от доставчици, нетно	1 102	331
Вземания по договори за наем	2	26
Други вземания	3 481	4 379
Коректив за очаквани кредитни загуби	(174)	(44)
Други вземания, нетно	3 309	4 361
Търговски и други финансови вземания	6 680	6 994

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

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

Дружеството смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

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

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

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

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Клиент 1	3 479	4 369
Клиент 2	2 388	2 373
Клиент 3	170	170
Клиент 4	250	-
Клиент 5	700	-
Клиент 6	-	168
Други клиенти	4	26
	6 991	7 106

10. Предплащания и други активи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	1 600	-
ДДС за възстановяване	457	-
Други	9	3
Други активи, нефинансови	2 066	3

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

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	116	75
Пари и парични еквиваленти	116	75

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

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

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

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

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

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

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

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

12.2. Премиен резерв

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

13. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

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

14. Заеми

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

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

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;

- ▶ Срок на кредита – 25 април 2027 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков оборотен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков кредит - овърдрафт:

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

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

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

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

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

Облигационен заем:

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

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

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

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

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2019	1 407	40 915	753	-	43 075
Парични потоци:					
Плащания	(1 659)	-	(2 882)	-	(4 541)
Постъпления	310	1 600	-	-	1 910
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	2 332	-	2 332
Прекласифициране	11 205	(11 205)	-	(44)	(44)
31 декември 2019	11 263	31 310	203	(44)	42 732
	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020	11 263	31 310	203	(44)	42 732
Парични потоци:					
Плащания	(1 346)	(2 881)	(1 973)	(81)	(6 281)
Постъпления	1 151	18 900	-	-	20 051
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	2 123	71	2 194
Прекласифициране	(3 569)	3 569	-	-	-
31 декември 2020	7 499	50 898	353	(54)	58 696

15. Търговски и други задължения

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	224	110
Финансови пасиви	224	110
Получени аванси	-	1 310
Данъчни задължения	165	37
Други задължения	3	3
Нефинансови пасиви	168	1 350
Текущи търговски и други задължения	392	1 460

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

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

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

17. Други приходи

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

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

18. Разходи за материали

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

19. Разходи за външни услуги

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

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 7 хил. лв. (2019 г.: 3 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

20. Други разходи

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

21. Финансови разходи

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

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

22. Доход на акция и дивиденди

22.1. Доход на акция

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

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

22.2. Дивиденди

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

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

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

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

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

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

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

23. Безналични сделки

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

24. Сделки със свързани лица

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

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

24.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите.

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

24.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	3	5
Общо текущи задължения към свързани лица	3	5
Общо задължения към свързани лица	3	5

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 3 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 5 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	9	6 680	6 994
Пари и парични еквиваленти	11	116	75
		6 796	7 069

Финансови пасиви	Пояснение	2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	14	58 750	42 776
Търговски задължения	0	224	110
		58 974	42 886

За информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

26.1. Анализ на пазарния риск

26.1.1. Валутен риск

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

26.1.2. Лихвен риск

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

26.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 6 796 хил. лв.

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

Групи финансови активи – балансови стойности:	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	6 680	6 994
Пари и парични еквиваленти	116	75
Балансова стойност	6 796	7 069

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2020 г. 48.77% от търговските вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските

вземания (2019 г.: 61.84%). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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

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

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

	Фаза 1
Финансови активи по амортизирана стойност	
Търговски вземания	6 680
Пари и парични еквиваленти	116
Коректив за очаквани кредитни загуби	(311)
	6 485

26.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

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

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	3 663	3 966	37 914	13 207
Търговски задължения	224	-	-	-
Общо	3 887	3 966	37 914	13 207
31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	10 363	1 103	25 025	6 285
Търговски задължения	110	-	-	-
Общо	10 473	1 103	25 025	6 285

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Собствен капитал	19 064	6 798
+Субординиран дълг	7 300	650
Коригиран капитал	26 364	7 448
Общо задължения	59 091	44 197
- Пари и парични еквиваленти	(116)	(75)
Нетен дълг	58 975	44 122
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:2.24	1:5.92

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

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

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

28. Събития след края на отчетния период

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

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26 януари 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април

2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството.

- През месец януари 2021 г., поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19 Дружеството се възползва и от втората мярка на БНБ. Дружеството се възползва от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от още 3 месеца (от м. януари 2021 г. до м. март 2021 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.
- През месец февруари 2021 г. поради усложнената икономическа обстановка във връзка с пандемията от Covid-19 и след проведени разговори с банката-кредитор е предоговорено увеличаване на лимита на кредит-овърдрафт. Допълнителния лимит е обезпечен с ипотека на инвестиционен имот собственост на Дружеството.
- През месец февруари Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.
- В началото на месец март 2021 г. Дружеството придоби 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД - специализирано дружество при условията на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) (вижте пояснение 10).
- През месец март 2021 г. Дружеството е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2020 г. е в размер на 400 хил. лв.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

29. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 24 март 2021 г.