



Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София

адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44

факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33

ел. поща: office@bg.gt.com

уеб сайт: www.granthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Квалифицирано мнение

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

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава ярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2020 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

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

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

Обръщане на внимание

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



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

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

Параграф по други въпроси

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

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпроса, описан по-долу, като ключов одиторски въпрос, който да бъде комуникиран в нашия доклад.

Ефект от пандемията от Ковид-19 върху консолидирания финансов отчет на Групата

Оповестяванията на Групата по отношение на ефекта от пандемията от Ковид-19 са представени в поясненията 2 „Основа за изготвяне на финансовия отчет“, 4.19 „Несигурност на счетоводните приблизителни оценки“ и 27 „Събития след края на отчетния период“ от консолидирания финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос

През март 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Ковид-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

Covid-19 има влияние върху Групата, както в оперативен план, свързан със сделките и плановете за покупка, продажба и строителство на недвижими имоти, така и в управлението на паричните потоци, свързани с финансиране.

В резултат от въздействието на пандемията от Covid-19 върху бизнеса:

- не бяха финализирани договори за строителство и за продажба на имот (пояснения 6.2 и 17);
- Групата се е възползвало от възможността за отсрочване на главници и лихви по задълженията си по инвестиционни банкови кредити за срок от 6 месеца (пояснение 13);
- през декември 2020 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение лихвата по облигационния заем да бъде

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включваха:

- Проследяване на развитието на пандемията от Covid-19 в световен мащаб и в България и анализиране как би могла да повлияе върху дейностите на Групата или да доведе до нарушения в нормалните бизнес дейности;

- Проверка на оценителските доклади на външните лицензирани оценители, използвани от Групата по отношение на определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти, в т.ч.:

- анализ на опита и квалификацията на независимите оценители;

- оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерт-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти и чрез анализ на допусканията и доколко те отразяват



променена от 6.50% на 4.50% (пояснение 13).

Въпреки това през 2020 г. ръководството реализира продажби на инвестиционни имоти (пояснение 16) и Групата придоби дъщерното предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД (пояснение 5.2), като запази финансовия резултат за 2020 г. на ниво, съотносимо с 2019 г. Пазарът на недвижими имоти в България също не понесе сътресения в резултат на пандемията, които да имат негативно влияние върху пазарната стойност на недвижимите имоти.

Ръководството на Групата е анализирано ефекта от пандемията върху стойността на инвестиционните имоти, в т.ч. на инвестиционните имоти държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност с оглед на прилагането на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ и очакваните кредитни загуби по отношение на търговските вземания съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Ръководството счита, че пандемията от Covid-19 ще продължи да влияе върху дейността през 2021 г., но нейният ефект не се очаква да бъде толкова негативен върху пазара на недвижими имоти, както и се очаква да бъдат реализирани бизнес плановете на ръководството, без да претърпят съществени изменения в резултат на непредвидени събития свързани с Covid-19.

продължаващите и потенциалните ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19 върху пазара на недвижими имоти в България и върху оценяваните имоти.

- Формиране на изводи относно принципа-предположение за действащо предприятие и извършване на одиторски процедури, включващи:
 - провеждане на проучващи запитвания към ръководството, за да разберем потенциалния и проявения ефект от пандемията от Covid-19 върху финансовото състояние и финансовото представяне през годината на Групата;
 - използване на нашия опит и знания за бизнеса, индустрията и данните за икономиката при извършването на преглед и критичен анализ на допусканията, използвани от ръководството, в които потенциалното влияние на Covid-19 е взето предвид; извършване на процедури за проследяване на събитията след края на отчетния период и резултатите за първите месеци от 2021 г. и съпоставянето им с прогнозите, направени от ръководството.

- преглеждане и критичен анализ на източниците на финансиране, спазване на заложените финансови показатели и ниво на обезпеченията по тях;
- анализ и оценка на допусканията и изчисленията съгласно възприетите методи и техники на Групата определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба с оглед на прилагането на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ и очакваните кредитни загуби по отношение на търговските вземания съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“. В нашата работа бяха включени вътрешни експерти и оценители от одиторското дружество. Беше извършена проверка и преизчисление и сравнение със съпоставима пазарна информация или исторически данни, където е приложимо.

На база на извършените процедури ние сме удовлетворени, че ефектът от пандемията е адекватно отразен в консолидирания финансов отчет на Групата и сме съгласни със заключенията и изводите на ръководството, че пандемията от Covid-19 няма значителен негативен ефект върху оценката на предложението за действащо предприятие, извършена от ръководството.

Наред с това, беше извършена оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет относно ефекта от пандемията от Covid-19.



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

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

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

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

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с „Международните счетоводни стандарти“ (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета (МСФО, приети от ЕС) и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

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

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

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

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

– идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва



тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;

- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

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

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

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

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

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

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

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



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

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

- (а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на отчета, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

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

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

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на финансовите отчети на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2020 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 16 септември 2020 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2020 г. на Групата представлява първа година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата и контролираното от него предприятие.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



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