

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018**

1. Информация за дружеството

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

Основният предмет на дейност на фонда е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или продажба.

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

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния си директор заедно и по отделно с прокуриста **Евгени Йорданов Ташев**.

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

Настоящия финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 29 март 2019 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, са задължителни за консолидираните финансови отчети на компании, регистрирани на фондовата борса, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане в България.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2018 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСС и разяснения към тях, които са в сила за текущия отчетен период

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2018 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика, с изключение на МСФО 9 Финансови инструменти (МСФО 9).

МСФО 9 Финансови инструменти

През текущата година, дружеството е приложило МСФО 9 Финансови инструменти и свързаните последващи изменения на други МСФО, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018. С този стандарт по същество се променят критериите за класификация на финансовите инструменти. Освен това предишният модел на обезценка, наречен „на понесените загуби“ е заменен с този на „очакваната загуба“.

Това означава, че не е необходимо да има събитие, свързано със загуба, преди да бъде начислена обезценка на финансовите инструменти.

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на дружеството. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране. В резултат на възприетия нов подход на признаване на загуби от обезценка не се изискват съществени корекции в данните от предходни отчетни периоди и прилагането на МСФО 9 не е довело до преизчисления на салдата към 01 януари 2018 година.

В дружеството няма финансови активи или финансови пасиви, определени до този момент като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата по реда на МСС 39, които подлежат на рекласификация или които дружеството да е избрало да рекласифицира при първоначалното прилагане на МСФО 9. Няма финансови активи или финансови пасиви, които дружеството да е избрало да оценява по справедлива стойност в печалбата или загубата към датата на първоначално прилагане на МСФО 9.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

През текущата година, дружеството е приложило МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, който е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018. МСФО 15 въвежда нов 5-степенен подход за признаване на приходите. Поради естеството на осъществяваната дейност, с изключение на представянето на по-подробни оповестявания относно приходите, приложението на МСФО 15 не е оказало съществен ефект върху финансовото състояние и/или финансовите резултати на дружеството.

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута”

Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

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

Към 31 декември 2018 съществуват някои нови стандарти, внесени са промени в някои от съществуващите, както и в разясненията, които са публикувани и одобрени за прилагане от Европейския съюз в бъдещи отчетни периоди. Ръководството на дружеството счита, че по отношение на неговата дейност значение могат да имат само следните от тях:

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 въвежда единен подход за отчитане на всички лизингови договори при лизингополучателите, независимо дали се касае до оперативен, или до финансов лизинг. Този нов счетоводен стандарт заменя съществуващите до момента насоки за отчитането на лизинговите договори в МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР 15 Оперативен лизинг - стимули и ПКР 27 Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг. Новият стандарт влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. По-ранното му прилагане е разрешено за дружествата, които прилагат МСФО 15 Приходи от договори с клиентите.

Ръководството на Дружеството е решило да приложи МСФО 16, считано от 01 януари 2019.

В МСФО 16 се въвежда единен балансов метод за отчитане на всички лизингови договори. Лизингополучателят по оперативен лизинг признава в счетоводния си баланс получения актив като право на ползване срещу задължението да извършва лизинговите плащания по договора. Счетоводното третиране от страна на лизингодателя, продължава да бъде по досегашния модел на отчитане при двата вида лизингови договори.

Ръководството на фонда е преценило, че новият стандарт няма да окаже влияние върху прилаганата от него счетоводна политика, тъй като към датата на настоящият финансов отчет няма сключени договори за наем в качеството на наемател.

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

2.4. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена.

Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.5. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

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

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

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

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

2.8. Чуждестранна валута

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

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

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

2.9. Приложение на принципа за действащо предприятие

Финансовият отчет на дружеството към 31 декември 2018 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие и не е идентифицирало индикации, факти и обстоятелства, които да направят принципа неприложим или които да подложат на съмнение неговата валидност. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

3.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

3.3. Финансови инструменти

Признаване и отписване

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

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

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

3.3.1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

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

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

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

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

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

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

3.3.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

- **Парични средства**

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

3.3.3. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

Търговски и други вземания

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

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

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

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

Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 30 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане следва да бъде обезценено.

Във връзка с прилагането за първи път на МСФО 9 Финансови инструменти, считано от 01 януари 2018 г., дружеството е извършило анализ на 3-годишната несъбираемост на търговските вземания (2016 –2018). При оценяването на очакваните кредитни загуби по търговските вземания, дружеството е използвало матрица на провизиите, както и натрупания си опит в областта на кредитните загуби по търговски вземания от съответния вид, за да оцени приблизително очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи.

3.3.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

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

3.4. Основен капитал и натрупани резултати

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

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

3.5. Лизинг

3.5.1. Финансов лизинг

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

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

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

3.5.2. Оперативен лизинг

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

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

3.6. Признаване на приходите и разходите

Приходи

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

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

Продажба на инвестиционни имоти

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

Приходи от наем

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

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за срока на финансовия инструмент. Те се представят като финансови приходи в отчета за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход.

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

Разходи

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

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

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

3.7. Данък печалба и изискване за дивиденди

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

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

3.8. Доходи на акция

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

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

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

3.9. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

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

Преценки

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

Трансфери от и към инвестиционни имоти държани за продажба

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

Приблизителни оценки и предположения

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.

Информацията 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.

Измърване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството във връзка с притежаваните финансови активи и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на дружеството. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и се изключват от общият подход за изчисление.

При направеният анализ на представените в настоящия отчет съпоставими периоди не са възникнали индикации за начисляване на съществени провизии за очаквани кредитни загуби.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

	Незеделск и земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Имоти в процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2017	241	14,902	53	15,196
Придобити	-	11,368	8,167	19,535
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2,024	-	2,024
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба	-	(2,053)	-	(2,053)
Отписан актив в резултат на продажба	-	(400)	-	(400)
Преносна стойност на 31 декември 2017	241	25,841	8,220	34,302
Салдо на 01 януари 2018	241	25,841	8,220	34,302
Придобити през периода	-	13,345	(3,960)	9,385
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2,256	-	2,256
Възстановени аванси по прекратени договори за покупка на имоти	-	-	(4,207)	(4,207)
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4.2.)	-	2,053	-	2,053
Отписан актив в резултат на продажба	-	(1,789)	-	(1,789)
Преносна стойност на 31 декември 2018	241	41,706	53	42,000

Като имоти в процес на придобиване са включени разходи в размер на 53 хил. лв. за проектиране и издаване на разрешително за строеж върху инвестиционните имоти /земи/ в гр. Априлци на комплекс от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка, включващо шестнадесет еднофамилни къщи с дворни места.

В края на 2017 година дружеството сключва предварителни договори за покупка на недвижими имоти, намиращи се в гр. Добрич, гр. София и гр. Несебър, за които са предоставени аванси, в размер на 8,167 хил. лв., представени като активи в процес на придобиване. През 2018 година част от договорите са прекратени, поради неизпълнения на договорените клаузи от страна доставчиците, в резултат на което са възстановени предоставените аванси.

Към 31 декември 2017 година фондът е сключил предварителен договор за продажба на инвестиционен имот в гр. Балчик. Същият е представен като инвестиционен имот държан за продажба на база на сключен предварителен договор и получен аванс от купувача.

През 2018 година, поради невъзможност да се приключи сделката, договорът е прекратен и имотът остава във владение на фонда.

Фондът е възложил на независими оценители да направят оценка на притежаваните инвестиционни имоти. Използвани са следните оценителски методи:

- *Метод на вещната стойност* – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване.

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

Анализ на чувствителността

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

4.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти
	хил. лв.
31 декември 2017	2,053
Трансфер към инвестиционни имоти	(2,053)
Общо	-

Инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2017 година се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител по методите описани в т. 4.1.

Други оповестявания

Инвестиционните имоти, притежавани от дружеството на обща стойност 41,706 хил. лв. са обект на ипотечи за обезпечаване лихвоносни банкови заеми на фонда (виж също т. 9). Оповестяванията на йерархията на справедливите стойности на инвестиционните имоти са представени в т. 18 от приложенията.

4.3. Ангажименти по оперативен лизинг - дружеството като лизингодател

Към 31 декември 2018 година дружеството има сключени договори за наем на инвестиционни имоти като продължителността по тях е от една до три години. Очакваните бъдещи минимални лизингови вноски по тези договори са в размер на 81 хил. лв. до една година и 144 хил. лв. от една до три години.

5. Търговски и други вземания

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за продажба на инвестиционен имот	4,112	-
Вземания във връзка с предоставени аванси на доставчици	4,333	-
Предплатени разходи	42	44
Вземания по договори за наем	23	13
ДДС за възстановяване	-	587
Общо	8,510	644

Вземанията на дружеството от продажба на инвестиционни имоти произтичат от договор за продажба сключен през месец декември 2018 година, в който е уговорено плащането да се осъществи до края на месец март 2019 година. Дружеството очаква сумите по договора да бъдат събрани в срок.

Вземанията във връзка с предоставени аванси на доставчици включват неустойки в размер на 510 хил. лв., начислени към доставчици, във връзка с невъзможността да спазят сроковете заложен в предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти. Друга част в размер на 620 хил. лв. е невъзстановен аванс от доставчик по същите договори. Посочените вземания са текущи с ненастъпил падеж. В тази категория фонда представя и прехвърлено свое вземане по преведен аванс във връзка с прекратен договор за покупка на недвижим имот от 2018 година в размер на 3,203 хил. лв., което не е с настъпил падеж.

В структурата на вземанията по договори за наеми са включени 12 хил. лв. с ненастъпил падеж и 11 хил. лв. с просрочени между 60-180 дни, които са необезценени.

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

6. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой в лева	4	4
Парични средства по левови банкови сметки	24	12
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	-
Общо	27	16

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

7. Основен капитал

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

Към 31 декември 2018 г. разпределението на основният капитал на фонда е както следва:

	Брой акции	Участие в капитала %
ДЕ Ново ЕАД	126 636	19.48
ДФ С-Микс	61 000	9.38
УПФ „Съгласие”	40 860	6.29
Акционери с участие под 5 %	421 504	64.85
Общо	650 000	100

8. Задължения по облигационен заем

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

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

Начислената лихва 31 декември 2018 година в размер на 709 хил. лв., включваща дължимите суми за второто лихвено плащане е представена в текущите пасиви.

9. Задължения по банков заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
Главници по банков заеми	1,406	1,217	20,915	9,914
Лихви по банков заеми	44	14	-	-
Общо	1,450	1,231	20,915	9,914

Параметрите по договорите са следните:

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

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

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

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

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 3,2 % до 5,2 % годишно.

Изменението на задължението (текущо и нетекущо) по банков заеми през 2018 година, породено от дейността по финансиране на дружеството е както следва:

Вид заем	Салдо 01.01.18	Паричен поток нетно	Не-парични изменения	Лихви	ХИЛ. ЛВ.
					Салдо 31.12.18
Банкови заеми	11,145	11,178	-	44	22,367

10. Търговски и други задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
ДДС за внасяне	517	-
Задължения за местни данъци и такси, свързани с имоти (вкл. лихви за забава)	200	71
Задължения към доставчици	109	789
Получени аванси	5	355
Задължения към СД	8	7
Други задължения	6	2
Общо	845	1,224

Дължимият ДДС за внасяне е с произход месец декември 2018 година.

11. Други приходи

Като други приходи за 2018 година са представени начислени от дружеството неустойки по договори за продажба на имоти (виж също т.4).

12. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2018	Годината, завършваща на 31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	(1,308)	(57)
Разходи за лихви по банкови заеми	(906)	(555)
Лихви за неплатени в срок данъчни задължения	(10)	(3)
Банкови такси и комисионни	(1)	-
Общо	(2,225)	(615)

13. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2018	Годината, завършваща на 31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционни имоти	(270)	(87)
Разходи за охрана	(29)	-
Регулаторни и други такси	(19)	(5)
Разходи за застраховки	(16)	(7)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(11)	(4)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(2)
Разходи за лицензирани оценки	(8)	(4)
Други	(4)	-
Общо	(360)	(109)

14. Разходи за възнаграждения

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

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Разходи за заплати	(56)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(7)
Провизии за неизползван отпуск	(3)	(2)
Общо	(70)	(38)

15. Доход на акция и дивиденди

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

	31.12.2018	31.12.2017
Печалба за периода (в лв.)	2 028 650	1 327 000
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	3.12	2.04

И през двата съпоставими периода дружеството не е разпределяло дивидент.

16. Разчети и сделки със свързани лица

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

Свързано лице	Вид свързаност
Де Ново ЕАД	Акционер

16.1. Сделки и разчети с акционери

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
- Разходи за комисионни	-	10

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

16.2. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

През 2018 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 67 хил. лв. (35 хил. лв. за 2017 година) като към 31 декември 2018 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 8 хил. лв. (7 хил. лв. 31 декември 2017 година) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 4 хил. лв. (31 декември 2017 година – 4 хил. лв.)

17. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

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

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

17.1. Валутен риск

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

17.2. Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Евророната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от отдела за анализ и управление на риска, за да се реагира незабавно (чрез използване на хеджиращи техники и предоговаряне на кредитните експозиции). Задълженията на Фонда по банкови заеми, които са с променливи лихвени проценти са основният източник на лихвен риск през периода (виж т. 9). Изменение с +/-1 % в променливите лихвени проценти по банковите заеми би довело до респективно изменение в дължимите през 2019 година лихвени задължения по договорите в размер на +/- 217 хил. лв. Облигационният заем на дружеството е с фиксиран лихвен процент. Лихвеният риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договоряне на най-добрите лихвени нива.

17.3. Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

17.4. Кредитен риск

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

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

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

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

По отношение на търговските и други вземания дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти (финансови активи по амортизирана стойност от 01 януари 2018 г.)	24	12
Търговски и други вземания (финансови активи по амортизирана стойност от 01 януари 2018 г.)	8,468	13
Преносна стойност	8,492	25

Както е оповестено в т. 5, съществената част от търговските и други вземания не са падежирали и са възникнали в края на 2018 година, поради което ръководството оценява кредитния риск свързан с тях като нисък.

17.5. Ликвиден риск

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

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

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

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

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

По-долу са представени договорните падежи на финансовите пасиви, включително очаквани плащания на лихви:

31.12.2018 <i>хил. лв.</i>	Преносна стойност	До 12 месеца	Над 12 месеца
Задължения по банкови и облигационни заеми (т.8,9)	43,074	(2,159)	(40,915)
Търговски и други задължения (т.10)	114	(114)	-
Общо	43,188	2,273	(40,915)

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

18. Справедливи стойности на финансовите инструменти

18.1. Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

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

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

Търговски и други вземания

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

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

Търговски и други задължения

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

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

18.2. Определяне на справедливата стойност

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

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

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

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

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

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

31 декември 2018 г.

Активи

Инвестиционни имоти

Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.

-	-	42,000	42,000
---	---	--------	--------

Нетна справедлива стойност	-	-	42,000	42,000
31 декември 2017 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	34,302	34,302
Инвестиционни имоти на разположение за продажба			2,053	2,053
Нетна справедлива стойност	-	-	36,355	36,355

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

19. Управление на капитала

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

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

20. Събития след края на отчетния период

20.1. След получено одобрение от Комисията за финансов надзор от месец март 2019 година фонда заменя „Стор Мениджмънт” ООД като обслужващо дружество със „Стор Мениджмънт 1” ЕООД.

20.2. Към датата на одобрение на настоящия отчет дружеството е погасило лихвените си задължения по облигационен заем.

20.3. През месеци януари и февруари 2019 година дружеството събира 760 хил. лв. от оповестените в т. 5 вземания от доставчици по аванси.