

**Материали, свързани с дневния ред за провеждане на Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ свикано за 01.09.2020 г. от 10:00 часа в гр. Варна, ул. Цар Асен № 5**

Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ – гр. Варна, на основание чл. 223 от Търговския закон (ТЗ), чл. 115, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и във връзка с чл. 37 от Устава на дружеството, свиква общо събрание на акционерите (ОСА), което ще се проведе на 01.09.2020 год. от 10:00 часа в офиса на дружеството, находящ се гр. Варна, ул. Цар Асен № 5. Поканата на ОСА ще бъде обявена в Търговския регистър и оповестена по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Регистрацията на акционерите или техните пълномощници започва в 09:00 часа и завършва в 10:00 часа в деня на провеждане на общото събрание. При липсата на кворум, на основание чл. 227 от ТЗ, ОСА ще се проведе на 16.09.2020 год. от 10:00 часа на същото място и при същия дневен ред и ще се счита за законно независимо от броя на представените акции.

**Дневен ред и проект за решения:**

1. Годишен доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2019 г.; проект за решение - ОСА приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2019 г.

2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на Годишния финансов отчет за 2019 г.; проект за решение - ОСА приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2019 г.

3. Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.; проект за решение - ОСА одобрява Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.

4. Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.; проект за решение – ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2019 г.

5. Приемане на промени в Правилник (Статут) за дейността на одитния комитет на Дружеството. проект за решение: ОСА приема промени в Правилник (Статут) за дейността на одитния комитет на Дружеството.

6. Избор на регистриран одитор за финансовата 2020 г.; проект за решение – ОСА избира предложението от Съвета на Директорите по препоръка на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ одитор специализирано одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, представлявано от Марий Георгиев Апостолов - Управител, вписано под № 032 в регистъра на ИДЕС, което да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2020 г., което да провери и завери Годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 год.

7. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите; проект за решение - ОСА приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.

8. Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията за 2019 г.; проект за решение – ОСА приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2019 г.

9. Приемане на промени в Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. проект за решение: ОСА приема промени в Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

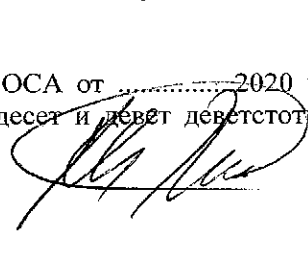
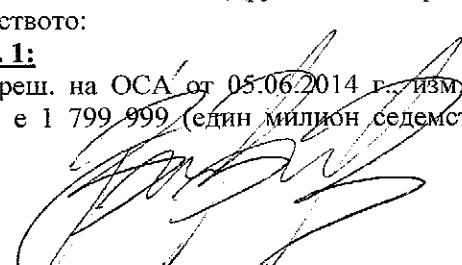
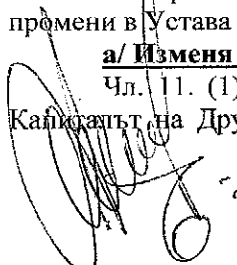
10. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2019 г.; проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2019 г.

11. Вземане на решение във връзка с разпределение на финансов резултат за 2019 г.; проект за решение - ОСА взема решение да не бъде разпределян дивидент за 2019 г., т.к. съгласно проверения и приет финансов отчет за 2019 г., не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат, определен по реда на чл. 10, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗДСИЦ.

12. Приемане на промени в Устава на Дружеството; проект за решение – ОСА приема следните промени в Устава на Дружеството:

**а/ Изменя чл. 11 ал. 1:**

Чл. 11. (1) (изм. с реш. на ОСА от 05.06.2014 г. изм. с реш. на ОСА от ..... 2020 г.) Капиталът на Дружеството е 1 799 999 (един милион седемстотин деветдесет и девет деветстотин



деветдесет и девет) лева, разпределен на 1 799 999 (един милион седемстотин деветдесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка

**б/ Изменя §3. от Допълнителните разпоредби :**

§3. Този устав е приет на учредителното събрание на "ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ, проведено на 11 януари 2006 г. в гр. Варна. Уставът е променен с решения на общото събрание на акционерите, проведени на: 29 юни 2007 година, 10 септември 2013 година, 5 юни 2014 година, 12 юни 2017 г. и 01.08.2019 г. и .....2020 г.

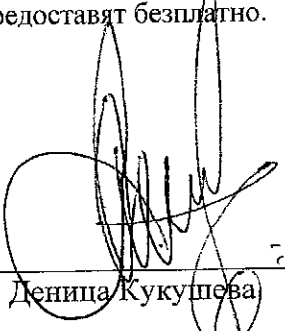
Поканват се всички акционери на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ да вземат участие в работата на ОСА, лично или чрез редовно упълномощен представител. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар към 18.08.2020 год. - 14 дни преди датата на Общото събрание и съгласно списък, предоставен от последния. Общият брой на акциите на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ към датата на решението за свикване на ОСА е 1 799 999, всяка една от тях с право на един глас. Всички акционери са с равни права за участие в Общото събрание. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел, могат след обявяване в Търговския регистър на Поканата да включат и други въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание лицата по предходното изречение представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Акционерите имат право да поставят въпроси по време на ОСА.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството със специална инвестиционна цел може да се упражни и преди датата на Общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, електронна поща или куриер, съгласно Правилата за гласуване чрез кореспонденция на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, които са поместени на Интернет страницата на дружеството: [www.4pr.eu](http://www.4pr.eu).

Регистрацията на акционерите и техните пълномощници започва в 09:00 ч. на 01.09.2020 г. на мястото на провеждане на Общото събрание. Акционерите - юридически лица се представляват от законните им представители, които се легитимират с удостоверение за актуална регистрация и документ за самоличност. Акционерите - физически лица се легитимират с документ за самоличност. Пълномощниците на физическите и юридическите лица трябва да са упълномощени с изрично пълномощно за конкретното Общо събрание, отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и актовете по прилагането му. Образец на пълномощно е приложено към материалите на ОС. Упълномощаване по електронен път се допуска, само ако пълномощното е подписано с квалифициран електронен подпис и е получено в дружеството със специална инвестиционна цел не по-късно от деня, предхождащ датата на Общото събрание, на адрес [office@4pr.eu](mailto:office@4pr.eu). Всички представени документи, които са на чужд език трябва да бъдат съпроводени с превод на български език.

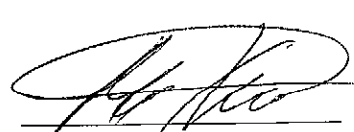
При липса на кворум, на основание чл. 227 ТЗ, заседанието на Общото събрание ще се проведе от 10:00 ч. на 16.09.2020 г., на същото място, при същия дневен ред, и при същите изисквания за участие и процедура по регистрация.

Писмените материали по дневния ред са на разположение на акционерите на следния адрес: гр. Варна, район Одесос, ул. Цар Асен № 5, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 часа, както и на Интернет страницата на дружеството със специална инвестиционна цел [www.4pr.eu](http://www.4pr.eu) и при поискване им се предоставят безплатно.

  
Деница Кукушева

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

  
Десислава Иванова

  
Антония Видинлиева

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Годишен финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2019 г.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

Годишен доклад за дейността	3 стр.
Доклад на независимия одитор	29 стр.
Годишен финансов отчет към 31 декември 2019	38 стр.
Приложение към финансовия отчет	43 стр.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019**

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Годишният доклад за дейността на „Премиер фонд АДСИЦ, гр. Варна за 2019 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2019 г. и перспективите му за развитие.

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Годишният доклад за дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ АД, гр. Варна за 2019 г. е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 15 юни 2020 г.

## **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

### **Правен статут и обща информация за Дружеството**

„Премиер фонд“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148006882.

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5.

Предмет на дейност и лиценз: „Премиер фонд“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Специалното законодателство, което характеризира дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор и е получило лиценз № РГ-05-1255, издаден от Комисията по финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. „Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление.

Обслужващо дружество на „Премиер фонд“ АДСИЦ е „Стор Мениджмънт 1“ ЕООД, а банка депозитар - Райфайзенбанк ЕАД.

### **Капитал**

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството е 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

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

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса“ АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2019 г. са сключени 21 сделки с акции на Дружеството като общия обем на лотовете е 27 007. Средната цена на лот е 2.652 лева.

Във връзка с чл. 33, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството към 31 декември 2019 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото до края на финансовата година:

<b>Акционери</b>	<b>Процентно участие към 31.12.2019 г.</b>	<b>Брой акции към 31.12.2019 г.</b>	<b>Процентно участие към 31.12.2018 г.</b>	<b>Брой акции към 31.12.2018 г.</b>	<b>Изменени е в %</b>
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	19.48	126 636	-
ДФ С-Микс	9.37	60 900	9.38	61 500	(0.01)
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860	6.29	40 860	-

### **Състав на органите на управление**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на „Премиер фонд“ АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева
- Антония Стоянова Видинлиева
- Десислава Великова Иванова

„Премиер фонд“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор - Антония Стоянова Видинлиева. През юни 2019 г. е прекратен договора с прокуриста на дружеството.

### **Свързани лица**

През 2019 година Дружеството има сделки със свързани лица, като такива към настоящия момент се определят членовете на Съвета на директорите и прокуриста, които имат сключени договори за управление и контрол.

## **II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл. 39, т. 1 от ЗС)**

Осъществяваната от „Премиер фонд“ АДСИЦ основна дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„Премиер фонд“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Съгласно устава на „Премиер фонд“ АДСИЦ, инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството, чрез регистриране на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса“ АД;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Дружеството има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява:

- да се инвестира до 10 % от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества;



- да се инвестира до 30 на сто от активите на Дружеството в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1;

- да се инвестира до 10 на сто от активите на Дружеството в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

## **РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО**

При осъществяване на дейността си „Премиер фонд” АДСИЦ е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

### *Валутен риск*

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме Валутния риск като: нисък, към без риск.

### *Ликвиден риск*

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. 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 към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: среден.

### *Риск, свързан с паричния поток*

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: среден.

### *Кредитен риск*

Кредитен риск възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: *среден*.

### *Лихвен риск*

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, формиран от валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка, които не са се променяли през периода и облигационен заем с фиксиран лихвен процент в резултат на което Дружеството не е било изложено на съществен лихвен риск.

Допълнителна информация за финансовите рискове, пред които е изложено Дружеството е оповестена на съответните места в приложението към финансовия отчет.

### *Риск на имотния на пазар от задълбочаване на пандемията от Covid-19*

Като акционерни дружества със специална инвестиционна цел, дружествата инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти.

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 и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна.

Трудно може да се определят ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение в цените на недвижимите имоти на българския пазар поради най-голямата неяснота засега – продължителността на епидемията в България. Пазарът на имоти реагира на промените с известно забавяне. В началото на 2020 г. пазарът на недвижими имоти в страната се отличаваше с относителна стабилност, увеличено предлагане и доминацията на купувачите. След въвеждането на извънредното положение в страната се наблюдава тенденция на стопиране на ценовите равнища, поради несигурността, влошената икономическа обстановка и затрудненото финансиране от банките. Ако пандемичната вълна от заразени премине сравнително бързо може би няма да се наблюдават отклонения в цените на имотите в посока намаление. Ако все пак ситуацията се задържи за по-дълъг период, се очакват отклонения в посока на намаление на ценовите равнища, особено в проекти, които разчитат на финансиране с предварителни продажби. Причините за това са намаленото търсене породено от финансовата несигурност. Именно такъв намален интерес се наблюдава в първите две седмици от навлизането на мерките

за борба с COVID-19 особено в големите градове. Епидемията от корона вирус ще увеличи свободните площи на офис пазара и ще окаже натиск върху цените на наемите. Ситуацията с корона вируса ще окаже по-осезаемо въздействие върху пазара на бизнес имоти у нас през следващите тримесечия. Очаква се отлагане от част от кампаниите, завършването на нови офис проекти и по този начин отлагат разрастването си за сметка на създаване на финансови буфери, които да им осигурят финансова сигурност докато се нормализира обстановката. Това в голяма степен ще важи и за индустриалните имоти, където ще се наблюдава продължаване на спада от края на 2019 г. В краткосрочен план се очаква забавяне на активността на наематели и купувачи поради чисто физическите ограничения, които налагат властите и здравните органи.

### III. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2019 г. спрямо 2018 г. са както следва:

№	Показатели	2019 година	2018 година
1	Финансов резултат	180	2,029
2	Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	3,600
3	Приходи от наем на недвижими имоти	111	109
4	Други приходи	2,545	510
5	Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	360	2,256
6	Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(1,789)
7	Общо разходи	(2,836)	(2,657)
8	Собствен капитал	6,798	6,618
9	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	44,241	43,919
10	Обща сума на активите	51,039	50,537
11	Краткотрайни активи	7,116	8,537
12	Краткосрочни задължения	12,931	3,004
13	Краткосрочни вземания	7,116	8,510
14	Парични средства	75	27
15	Дългосрочни задължения	31,310	40,915

В резултат на извършена експертна оценка на притежаваните инвестиционни имоти, е отчетена промяна в справедливата стойност на същите с 360 хил. лв. спрямо 2,256 хил. лв. през сравнимия период. През текущата година е закупен инвестиционен имот в размер на 1,562 хил. лв. През периода е сключен договор за продажба на инв. имот, заради тези свои намерения Дружеството го отчита като имот държан за продажба в размер на 6,625 хил. лв. Общия размер на инвестиционните имоти за текущата година е 37,298 хил. лв. (2018 г.: 42,000 хил. лв.) През текущата година се наблюдава ръст на общата сума на активите на Дружеството до 51,039 хил. лв. (2018 г.: 50,537 хил. лв.), от които текущи – 7,116 хил. лв. (2018 г.: 8,537 хил. лв.).

През 2019 г. със средства от банков кредит, Дружеството инвестира в закупуване на недвижим имот.

Изменението в текущите активи е в резултат на намаление на вземанията.

Текущите пасиви към 31 декември 2019 г. са в размер на 12,931 хил. лв. (2018 г.: 3,004 хил. лв.). Увеличението се дължи главно в изменение на експозициите „Задължения по банков заем“

Към 31 декември 2019 г. нетекущите пасиви на Дружеството са в размер на 31,310 хил. лв. (2018 г.: 40,915 хил. лв.). Намалването на експозицията е в резултат на падежирали банкови кредити, чиито размер е отразен в текущи пасиви в на ред „Задължения по банкови заеми“ в счетоводния баланс на Дружеството. В тази връзка, респективно се увеличават и финансовите разходи от 2,225 хил. лв. за 2018 г. на 2,371 хил. лв., към 31 декември 2019 г.

Приходите от наем са в размер на 111 хил. лв. (2018 г.: 109 хил. лв.). Другите приходи, на стойност 2,545 хил. лева представляват приходи от договори с контрагенти.

Приоритет на ръководството е осигуряването на ликвидни средства за посрещане на текущите задължения, в резултат на което договорените падежи на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти.

#### **IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т. 5 от ЗС)**

През 2019 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

#### **V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)**

Като важни събития, след съставянето на Годишния финансов отчет за 2019 г., в „Премиер фонд“ АДСИЦ могат да бъдат посочени следните:

- В началото на 2020 г. успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ осъществена съгласно Решение на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17.05.2019 г., за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) и съгласно Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № РГ-05-1255-7 от 12.09.2019 г. В резултат на успешното увеличение, капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен на 1 799 999 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. Промяната в размера на капитала е публикувана в Търговския регистър на 16.01.2020 година.
- 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 и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на 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 и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.
- В резултат на промяна на инвестиционните намерения на ръководството със споразумение е прекратен предварителен договор за продажба на инвестиционен

имот, класифициран като държан за продажба. Очаква се фонда възстановяване на полученият аванс.

- На 12 юни 2020 година, дружеството е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2019 година е в размер на 3,898 хил. лв., от които 1,016 хил. лв. са представени в настоящия финансов отчет като текущи.
- През месеците януари и март на 2020 година, ръководството е приключило преговорите с банките, кредитиращи дружеството, в резултат на което са подписани анекси за по-благоприятни лихвени нива и за разсрочване с още осем години на текущи задължения по банков заем към 31 декември 2019 в размер на 9,200 хил. лв.
- Съгласно предварителен договор за продажба сключена на 15 юни 2020, дружеството е постигнало договореност за продажба на притежаван инвестиционен имот в гр. Балчик с преносна стойност към 31 декември 2019 година в размер на 2,053 хил. лв. на цена близка до неговата справедлива стойност към тази дата. Очакванията са сделката да приключи с прехвърляне на имота до края на месец септември 2020 година.
- През месец май фондът сключва предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти, намиращи се в гр. Пловдив, гр. Перник и община Аксаково на стойност 6,850 хил. лв. без ДДС. Очаква се сделките да бъдат финализирани до 31 юли 2020 година.

#### **VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ, ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ И ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ** изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ (съгл. чл. 39, т. 6, т. 7 и т. 8 от ЗС)

Дружеството не притежава клонове и не е придобивало собствени акции.

Дейността на дружеството не предполага използването на разнообразни финансови инструменти. Единствените такива за притежаваните търговски вземания и парични средства, които се следят текущо от ръководството.

#### **VII. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ, С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ЕМИТЕНТА КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.** (съгл. т. 1 и т.2 от Приложение № 10).

Като дружество със специална инвестиционна цел, основния продукт, който предлага Премиер фонд АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на недвижими имоти. През представените отчетни периоди не са извършвани реконструкции и модернизации на притежаваните недвижими имоти, поради което дружеството няма доставчици на материали необходими за производство на стоки или предоставянето на услуги. Няма промени в структурата на приходите от дейността през периода.

Дружеството притежава портфейл от активи формиращи от различни недвижими имоти находящи се в гр. София, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Балчик и гр. Априлци.

Най-големият клиент на Дружеството с над 10 % от приходите от наем е Компания 1 – 72 хил. лв. (наем на инв. имот град Балчик).

През 2019 година Дружеството е генерирало над 10 на сто от другите си приходи или 2,252 хил. лв. от един контрагент за неспазени условия по договор.

Приходите на Фонда са реализирани изцяло на територията на Р България.

#### **VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ (съгл. т. 3 от Приложение № 10).**

През отчетната 2019 г. в „Премиер фонд” АДСИЦ са сключени следните съществени сделки:

- Придобива нов инвестиционен имот в град София за 1,562 хил. лв.

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

#### **IX. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ (съгл. т. 4 от Приложение № 10 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)**

*Информация за сключените сделки със свързани лица:*

През отчетната 2019 г. „Премиер фонд” АДСИЦ като свързани лица дружеството третира само по смисъла на Международните счетоводни стандарти, лицата от Съвета на директорите и прокуриста, с които е сключило договори за възлагане на управление и контрол.

Към 31.12.2019 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2018 г. – 8 хил. лв.) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв. (31 декември 2018 година – 4 хил. лв.)

*Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:*

През отчетната 2019 г. „Премиер фонд” АДСИЦ не е сключило сделки извън обичайната му дейност.

*Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия:*

През отчетната 2019 г. „Премиер фонд” АДСИЦ не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

#### **X. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година (съгл. т. 5 от Приложение № 10).**

През отчетната 2019 г. в „Премиер фонд” АДСИЦ не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

**XI. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО (съгл. т. 6 от Приложение № 10)**

През отчетната 2019 г. „Премиер фонд” АДСИЦ не е сключило сделки, водени извънбалансово.

**XII. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ (съгл. т. 7 от Приложение № 10)**

*Информация за дялови участия:*

Дружеството не притежава дялови участия.

*Информация за основните инвестиции в лева:*

Дружеството притежава инвестиции само в инвестиционни имоти.

Тип на имота	Местоположение	Балансова стойност в лева
Инвестиционни имоти	гр. Априлци	241 000.00
Хотел (земя и сграда)	гр. София, кв. Драгалевци	8 621 700.00
Хотел, отдаден под наем	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	6 951 400.00
Административна сграда	гр. Балчик, ул. „Черно море“ № 17	2 053 200.00
Промислени сгради	Гр. Русе, Западна промишлена зона	17 815 700.00
Бизнес сгради	Гр. Добрич	6 414 402.00
Земя УПИ	Гр. София, в.з Бояна	1 772 100.00

Във връзка с изискванията на чл. 41, ал. 2, т. 5 от Наредба № 2 на КФН – към края на 2019 г., Дружеството е страна по няколко договора за наем.

Относителният дял на активите към 31 декември 2019 година, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи е 19.76 %.

**XIII. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ (съгл. т. 8 от Приложение № 10)**

Информация за сключени от „Премиер фонд” АДСИЦ договори за заем:

Вид и цел	Стойност в лева	Краен срок на погасяване	Лихвен %	Предоставени гаранции
Инвестиционен, придобиване на имот	5 200 000.00	25.08.2026 г.	РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка	Ипотeka
Инвестиционен, придобиване на имот	6 100 000.00	20.10.2023 г.	променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка	Ипотeka

Инвестиционен, придобиване на имот	9 800 000.00	30.01.2020 г. с опция за удължаване с 8 години	РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	3 207 561.20	20.12.2028 г.	EURIBOR плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	1 600 000.00	25.09.2029 г.	РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;	Ипотека
Кредит за оборотни средства	310 000.00	17.04.2020 г.	РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;	Ипотека

Кредитът за оборотни средства е погасен в края на 2019 г.

Дружеството не участва в икономическа група, няма дъщерни дружества, нито дружество-майка.

**XIV. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОДАТЕЛИ (съгл. т. 9 от Приложение № 10)**

Дружеството не е отпуснало заеми и не е предоставяло гаранции в полза на други лица.

**XV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА през отчетната година (съгл. т. 10 от Приложение № 10)**

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

**XVI. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ (съгл. т. 11 от Приложение № 10)**

Дружеството не е публикувало финансови или друг тип прогнози, не е оповестявало, разгласявало или публикувало прогнози или вероятностни прогнозни фирмени показатели.



## **XVII. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ (съгл. чл.39, т.8 от ЗС и т. 12 от Приложение № 10)**

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

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита текущи задължения по банкови кредити в размер на 11 263 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани предимно с постъпления от сделки свързани с неговата дейност, по които са уговорени влящания през 2020 година, както и постъпления от наеми и други подобни приходи. Същевременно се водят преговори и се очаква да се сключат споразумения за разсрочване след 2020 година на текущи задължения по банкови заеми над 9,000 хил. лв.

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал. Развитието и завършването настоящите проекти на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Фонда или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на различни етапи от реализиране на проектите.

## **XVIII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ (съгл. т. 13 от Приложение № 10)**

„Премиер фонд“ АДСИЦ има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

1. Изграждане на комплекс от „затворен тип“, включващ 16 броя еднофамилни вили. Проектът е с изработен Идеен проект и валидни разрешителни за строеж. След изпълнението на проекта по неговото построяване, Дружеството смята да реализира проекта чрез продажба.
3. Отдаване под наем на целия логистичен парк в град Русе;
4. Отдаване под наем на бизнес сградите в град Добрич.

## **XIX. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ (съгл. т. 14 от Приложение № 10)**

През отчетната 2019 г. в основните принципи на управление на „Премиер фонд“ АДСИЦ не са настъпили промени.

## **XX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА (съгл. т. 15 от Приложение № 10)**

Система за вътрешен контрол и управление на риска на „Премиер фонд“ АДСИЦ гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Една от основните цели на въведената система за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

#### **XXI. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ (съгл. т. 16 от Приложение № 10)**

През отчетния период са настъпили промени в управителните и надзорните органи.  
През месец юни 2019 г. прокуриста на дружеството е освободен от заеманата длъжност.

#### **XXII. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ (съгл. чл. 247 д, т.1 от ТЗ и т. 17 от Приложение № 10)**

*Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ - членовете на Съвета на директорите и прокуристът получават фиксирано месечно възнаграждение. През 2019 г. са начислени следните брутни трудови възнаграждения на членовете на СД по договори за управление и контрол и на прокуриста :*

1. Годишно възнаграждение на Антония Стоянова Видинлиева – 6,130 лв.
2. Годишно възнаграждение на Деница Димитрова Кукушева – 6,130 лв.
3. Годишно възнаграждение на Десислава Великова Иванова – 6,130 лв.
4. Възнаграждение до м.06.2019 г. на Евгени Йорданов Ташев – 20,089,00 лв.

Общо през 2019 г. възнагражденията на членовете на съвета на директорите и прокуриста без осигуровки възлизат на 38,479,00 лв.

През годината членовете на одитния комитет са получили 300 лв. брутно възнаграждение.

*Информация за получените непарични възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ – няма получени непарични възнаграждения.*

*Информация за условни възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ – няма начислени или изплатени възнаграждения, които да се класифицират като условни или под условие.*

*Информация за разсрочени възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ – няма възникнали разсрочени задължения.*

*Информация за дължимите от „Премиер фонд” АДСИЦ суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма дължими пенсионни или друг тип обезщетения.*

#### **XXIII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА (съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ и т. 18 от Приложение № 10)**

Членовете на Съвета на директорите и прокуриста на дружеството не притежават акции или облигации на Дружеството и не са им предоставяни опции върху ценни книжа.

**XXIV. ПРИДОБИТИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ И ПРАВТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО (съгл. чл. 247д, т. 2 и т. 3 от ТЗ)**

*Информация за придобитите акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството.*

*Информация за придобитите облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - членовете на Съвета на директорите не притежават облигации на Дружеството.*

*Информация за прехвърлените акции на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - няма прехвърлени акции от членовете на Съвета на директорите.*

*Информация за прехвърлените облигации на „Премиер фонд“ АДСИЦ от членовете на съветите - няма прехвърлени облигации от членовете на Съвета на директорите.*

**XXV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРНИ СЪДРУЖНИЦИ, ПРИТЕЖАВАНЕТО НА ПОВЕЧЕ ОТ 25 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА ДРУГО ДРУЖЕСТВО, КАКТО И УЧАСТИЕТО ИМ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ КООПЕРАЦИИ КАТО ПРОКУРИСТИ, УПРАВИТЕЛИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТИ (съгл. чл. 247д, т.4 от ТЗ)**

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и прокуриста не участват в управлението на други дружества, не притежават повече от 25 на сто от капитала на други дружества, не са неограничено отговорни съдружници, прокуристи или членове на съвети на други дружества.

**XXVI. ИЗВЕСТНИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ (съгл. т. 19 от Приложение № 10)**

На „Премиер фонд“ АДСИЦ не са известни договорности (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

**XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА (съгл. т. 20 от Приложение № 10)**

*Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал - на управителните органи на Дружеството не е известна информация за висящи дела, включително и след приключване на 2019 г.*

*Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал - Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.*

**XXVIII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (съгл. т. 21 от Приложение № 10)**

На основание чл. 116г от ЗППЦК Корпоративното ръководство на „Премиер фонд“ АДСИЦ е сключило трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите:

Име, презиме, фамилия: Силвия Душкова Николова  
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Цар Асен № 5  
Телефон: 052 / 653 830  
E-mail: [office@4pr.eu](mailto:office@4pr.eu)

#### **XXIX. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ (съгл. чл. 39, т. 4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)**

Членовете на Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ не се ангажират с прогнозни показатели и не желаят да налагат собствени възгледи и намерения за развитие на Дружеството.

#### **XXX. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ (съгл. чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК)**

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконовни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на Дружеството от страна на управителните органи и

възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

В резултат от прилагането на принципите на корпоративното управление се постига балансирано и ефективно взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление на „Премиер фонд“ АДСИЦ е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

##### *1. Информация относно спазване по целесъобразност на:*

- *Националния кодекс за корпоративно управление, както и*
- *информацията относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква "а";*

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите при спазване на препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Дружеството не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите Правила за работа, Съветът на директорите на Премиер фонд АДСИЦ осъществява независимо и отговорно управление на Дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии за текущата година и интересите на акционерите.

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

*2. Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;*

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление, по отношение на всички приложими за дейността му негови постановки.

*3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на във връзка с процеса на финансово отчитане*

Премиер фонд АДСИЦ има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на Дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични процеси, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

### **Анализ на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всяки значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

### **Вътрешен контрол**

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съветът на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка надеждността на финансовите отчети на Дружеството.

Годишният финансов отчет на Дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ за отчетната 2019 г. е заверен от Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, избрано на Общото събрание на акционерите на 27 юни 2019 г. по писмено предложение на Съвета на директорите, ръководени от установените изисквания за професионализъм с подкрепата от Одитния комитет.

Съветът на директорите е създад всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните одиторски стандарти, въз основа на които могат да изрази независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на Дружеството.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет
- и др.

При предложенията за избор на външен одитор на Дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

#### **Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

#### **Защита на акционерите**

Акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на Дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на Дружеството гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава на Дружеството.

Осигурена е възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на Дружеството и в информационния сайт на Investor.bg.

По време на общото събрание Корпоративното ръководство осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството лично или чрез представители, а когато Устава предвижда такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Корпоративното ръководство не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие на Дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

### **Разкриване на информация**

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на Дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство утвърждава политика за разкриване на информация, в съответствие с която създава и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Дружеството има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременно оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 Дружеството има сключен договор с „Инвестор.БГ“ АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на Investor.bg, X3 и e-Register, както и на корпоративния сайт на Дружеството - [www.4pr.eu](http://www.4pr.eu).

На корпоративния сайт на „Премиер фонд“ АДСИЦ е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща Дружеството, търговска и корпоративна информация;
- устройствените актове на Дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на Дружеството;



- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на Дружеството;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред.
- информация за предстоящи събития;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на Дружеството;
- и др.

Във връзка с изпълнение на чл. 116 от ЗППЦК Дружеството има Директор за връзки с инвеститорите, на когото възлага да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права.

Извършва се периодичен контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в цепни книга.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на Дружеството и неговите акционери и лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството, и Централния депозитар;
- изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното Общо събрание на акционерите;
- и др.

### **Заинтересовани лица**

Премиер фонд АДСИЦ идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на Дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Дружеството има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
  - зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
  - съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
  - информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права.
- Корпоративното ръководство на Дружеството гарантира правото на своевременно и редовен достъп до актуална, достатъчна и надеждна информация относно Дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

4. Информация по член 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;

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

През 2019 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

Към 31 декември 2019 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционери	Процентно участие към 31.12.2019 г.	Брой акции към 31.12.2019 г.	Процентно участие към 31.12.2018 г.	Брой акции към 31.12.2018 г.	Изменения в %
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	19.48	126 636	-
ДФ С-Микс	9.37	60 900	9.38	61 000	(0.01)
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860	6.29	40 860	-

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

*Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;*

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт*

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите се взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

*4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"*

*Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

*5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети*

„Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета.

Съветът на директорите се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева
- Антония Стоянова Видинлиева
- Десислава Великова Иванова

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност, членовете на Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите

се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116 а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тангенти са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2019 г.

През 2019 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2019 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През отчетната 2019 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и са както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителите и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и др.

Всички акционери на „Българска фондова борса“ АД имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. *Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период*

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100 н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

***ОДИТОРСКИ ДОКЛАД***



## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До  
Акционерите на  
Премьер Фонд АДСИЦ  
гр. Варна

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### **Квалифицирано мнение**

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на **Премьер Фонд АДСИЦ** (Дружеството, Фонда), който включва отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 година, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики, представени на стр. 43 от до стр. 71.

По наше мнение, с изключение на възможните ефекти от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, годишния финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (ЕС).

#### **База за изразяване на квалифицирано мнение**

Както е оповестено т. 4.1 от Приложението към годишния финансов отчет, Дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност към 31 декември 2019 година в размер на 37,298 хил. лв., които се оценяват по справедлива стойност към датата на отчета за финансовото състояние. За тяхното определяне Дружеството използва услугите на лицензирани оценители притежаващи значителен професионален опит в сферата на пазарните оценки. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и убедителни доказателства относно оценката на пазарните стойности на инвестиционни имоти с балансова стойност 13,366 хил. лв. към 31 декември 2019 година, поради спецификите в местоположението им и липсата на надеждни данни за реални сделки или продажни цени на сходни имоти. По тази причина, ние не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиционни имоти, върху нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2019 и за годината, завършваща на тази дата.

Член на

 **Russell Bedford**  
taking you further

Глобална мрежа от независими фирми за професионални услуги

9002 Варна, ул. Ген. Колев 104, ет. 5, ап. 32

тел: 052 608 874; 608 875, факс: 052 721 444

1000 София, бул. Витоша 36, ет. 4, ап. 8; тел: 02 427-70-22

office@pocompany.com, www.pocompany.com



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 финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството 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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### **Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие**

Обръщаме внимание на оповестеното от ръководството в т. 21.2. на към финансовия отчет, която оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Предприетите от правителството мерки, които са задължителни за изпълнение от всички физически и юридически лица, биха могли да доведат до спад в приходите, както и до намаляването и до забавянето на генерираните от дружеството парични потоци през отчетната 2020 година. Като следствие от това може да се очаква влошаване на платежоспособността и на ликвидността на Дружеството, което да се прояви в годишния финансов отчет към 31 декември 2020 година. Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху дейността на фонда, в частност върху пазарната ликвидност и справедливата стойност на притежаваните активи. Поради непредсказуемата динамика на развитие на епидемиологичната обстановка, на този етап е практически невъзможно да се направи надеждна оценка на потенциалния ефект от пандемията.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение на въпроса, описан в раздел „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние сме определили въпросите, представени по-долу в таблицата, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><b>Оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба</b></p> <p>Приложение 4.1 и т.4.2 към финансовия отчет.</p> <p>Дружеството е създадено по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и осъществява дейност по инвестиране в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Оценката на инвестиционните имоти е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са съществена част от активите на Дружеството. Използването на много предположения при изготвянето на оценките е идентифицирано от нас като съществен риск.</p> <p>Политиката на дружеството е да използва външни независими оценители поне веднъж годишно. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на застост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проучвания относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители.</li> <li>• оценихме верността на входящите данни, заложили в докладите на оценителите.</li> <li>• направихме критичен анализ на основните предположения;</li> <li>• извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки;</li> <li>• направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет по отношение на оценката на инвестиционните имоти.</li> </ul>

#### **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия 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 финансовия 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 финансовия 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“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно оценката на част от инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2019 година.

Съответно, ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване на финансовите показатели във връзка с този въпрос и съпътстващите оповестявания за засегнатите обекти.

#### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСС, приети за приложение в ЕС 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 финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството.

#### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият 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, 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 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 във финансовия 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 Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем 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 Дружеството 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 във финансовия 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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 финансовия 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 последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, 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), утвърдени от нейния Управителен съвет. 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, за който сме изразили квалифицирано мнение.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

### ***Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10, във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността и 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 година относно предложенята за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 17 от Приложението към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети за приложение в Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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.

Приморска одиторска компания ООД е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 на Премиер фонд АДСИЦ (Дружеството) от общото събрание на Дружеството, проведено на 12 юни 2019 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за приемане на одиторски ангажимент от 30 септември 2019 година.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 година на Дружеството представлява четвърти пълен ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, 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 Дружеството.

За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

### **Приморска Одиторска Компания ООД**

**Илия Илиев**  
*Управител*

**Валентина Николова**  
*Регистриран одитор*

26 юни 2020  
Варна



***ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ***



## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2019 г.

	Приложение №	31.12.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4.1	37 298	42 000
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>37 298</b>	<b>42 000</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	5	7 041	8 510
Парични средства и еквиваленти	6	75	27
<b>Общо текущи активи</b>		<b>7 116</b>	<b>8 537</b>
Инвестиционни имоти държани за продажба	4.2	6 625	-
<b>Общо активи</b>		<b>51 039</b>	<b>50 537</b>
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Капитал</b>			
Основен капитал	7	650	650
Неразпределена печалба / Непокрита загуба		6 148	5 968
<b>Общо капитал</b>		<b>6 798</b>	<b>6 618</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	8	20 000	20 000
Задължения по банкови заеми	9	11 310	20 915
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>31 310</b>	<b>40 915</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по банкови заеми	9	11 369	1 450
Задължения по облигационен заем	8	97	709
Търговски и други задължения	10	1 465	845
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>12 931</b>	<b>3 004</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>44 241</b>	<b>43 919</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<b>51 039</b>	<b>50 537</b>

Изпълнителен директор:  
Антония Видинлиева

Съставител:  
Силвия Николова

15 юни 2020



Одитор:



Приложението от страница 43 до страница 71 към финансовия отчет е неделима част от него

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

	Приложение №	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
<b>Приходи</b>			
Приходи и печалби от инвестиционни имоти	4.3.	111	1 920
Печалба от последващи оценки на имоти, нетно	4.1.	360	2 256
Други приходи	11	2 545	510
<b>Общо приходи</b>		<b>3 016</b>	<b>4 686</b>
<b>Разходи</b>			
Финансови разходи	12	(2 371)	(2 225)
Разходи за външни услуги	13	(285)	(360)
Разходи за възнаграждения	14	(58)	(70)
Разходи за материали		-	(1)
Други разходи	15	(122)	(1)
<b>Общо разходи</b>		<b>(2 836)</b>	<b>(2 657)</b>
<b>Печалба за годината</b>		<b>180</b>	<b>2 029</b>
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>180</b>	<b>2 029</b>
<b>Доход от акция</b>	16	<b>лв. 0.28</b>	<b>лв. 3.12</b>

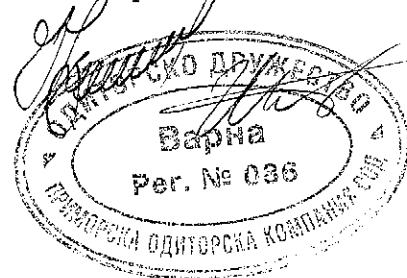
Изпълнителен директор:  
Антония Видинлиева

Съставител:  
Силвия Николова

15 юни 2020



Одитор:



Приложението от страница 43 до страница 71 към финансовия отчет е неделима част от него

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

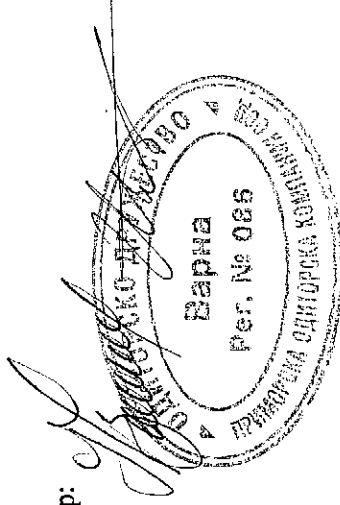
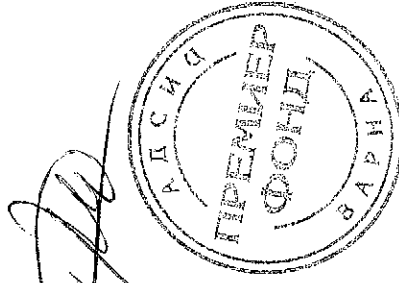
	Основен капитал	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Салдо към 01 януари 2018</b>	650	3 939	4 589
Общо всеобхватен доход за годината	-	2 029	2 029
<b>Салдо към 31 декември 2018</b>	650	5 968	6 618
Общо всеобхватен доход за годината	-	180	180
<b>Салдо към 31 декември 2019</b>	650	6 148	6 798

Изпълнителен директор:  
Антония Видинлиева

Съставител:  
Силвия Николова

15 юни 2020

Одитор:



Приложението от страница 43 до страница 71 към финансовия отчет е неделима част от него

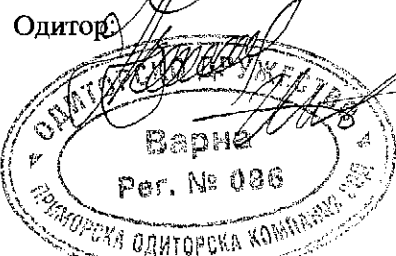
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за годината, завършваща на 31 декември 2019 г.

	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.
<b>Наличности от парични средства на 1 януари</b>	<b>28</b>	<b>16</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти и други дебитори	128	121
Плащания на доставчици и други кредитори	(134)	(641)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения (Платени)/възстановени данъци	(62) (593)	(64) 700
Други постъпления/(плащания)	(16)	(17)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(677)</b>	<b>99</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	(1 864)	(10 069)
Възстановени/(Предоставени) аванси за придобиване на активи	2 049	(629)
Получени аванси по предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти	1 310	875
Постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти	1 861	106
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>3 356</b>	<b>(9 717)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени банкови заеми	1 910	13 008
Платени лихви и такси по кредити	(930)	(891)
Плащания по получени банкови заеми	(1 659)	(1 816)
Платени лихви и такси по облигационен заем	(1 952)	(670)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(2 631)</b>	<b>9 631</b>
Печалба/ (Загуба) от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		(1)
<b>Изменение на наличностите през годината</b>	<b>48</b>	<b>12</b>
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
<b>Парични наличности в края на периода</b>	<b>75</b>	<b>27</b>

Изпълнителен директор:  
Антония Видинлиева

Съставител:  
Силвия Николова

15 юни 2020



Приложението от страница 43 до страница 71 към финансовия отчет е неделима част от него

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

## **1. Информация за дружеството**

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

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

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

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

- Антония Стоянова 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. Съгласно решение на СД на 13 юни 2019 година е взето решение за освобождаване на прокуриста на дружеството до тази дата Евгени Йорданов Ташев. Решението е вписано на 19 юни 2019 година.

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

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

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

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

### **2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Концептуална рамка за финансово отчитане**

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

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

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

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

#### **2.4. Счетоводни принципи**

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

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

#### *Действащо предприятие*

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

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

#### **2.5. Сравнителни данни**

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

#### **2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

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



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

## **2.7. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

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

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

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

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

## **2.8. Чуждестранна валута**

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

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

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

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

### **3.1. Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3. Финансови инструменти**

#### **Признаване и отписване**

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

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

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

#### **3.3.1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.2. Последващо оценяване на финансовите активи**

#### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

- **Парични средства**

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

### **3.3.3. Обезценка на финансовите активи**

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

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

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

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

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

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

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

### **Търговски и други вземания**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.5. Лизинг**

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

#### *Дружеството като лизингодател*

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

#### *Дружеството като лизингополучател*

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

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

*Активи с право на ползване*

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

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

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

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

*Задължения по лизинги*

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

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

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

*Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност*

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

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

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

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

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

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

#### **Приходи**

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

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

#### **Продажба на инвестиционни имоти**

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

#### **Приходи от наем**

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

#### **Приходи от лихви**

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

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

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

### **Разходи**

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

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

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

### **3.7. Данък печалба и изискване за дивиденди**

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

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

### **3.8. Доходи на акция**

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

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

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

### **3.9. Провизии, условни пасиви и условни активи**

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



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

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

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

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

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

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

#### **Преценки**

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

#### *Трансфери от и към инвестиционни имоти държани за продажба*

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

#### **Приблизителни оценки и предположения**

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

*Измерване на очакваните кредитни загуби за търговски вземания*

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

*Справедлива стойност на инвестиционни имоти*

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

### **3.11. Справедливи стойности**

#### **13.11.1. Оценяване по справедлива стойност**

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

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

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

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

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

### **13.11.2. Определяне на справедливата стойност**

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

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

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

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

#### ***Инвестиционни имоти и имоти държани за продажба***

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

#### ***Търговски и други вземания***

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

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

#### ***Търговски и други задължения***

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

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

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

#### 4. Имоти

##### 4.1. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

• **Метод на капитализация на прихода**- използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.

• **Тежестен метод** – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

#### **Анализ на чувствителността**

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

#### **Други оновестявания**

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

#### **4.2. Инвестиционни имоти държани за продажба**

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

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

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

#### 4.3. Приходи и печалби от инвестиционни имоти

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

#### 4.4. Ангажименти по оперативен лизинг - дружеството като лизингодател

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

#### 5. Търговски и други вземания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Парични средства и еквиваленти**

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

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

## **7. Основен капитал**

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

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

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

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

#### **8. Задължения по облигационен заем**

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

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

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

#### **9. Задължения по банкови заеми**

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

Параметрите по договорите са следните:



- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 5,200 хил. лв.**
  - Дата на отпускане – 25.08.2016 година;
  - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;
  - Срок на кредита – 120 месеца - до 25.08.2026 година, в т.ч. 18 месеца гратисен период за погасяване на главница;
  - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
  - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).
  
- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 6,100 хил. лв.**
  - Дата на отпускане – 31.10.2016 година;
  - Лихвен процент – променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка;
  - Срок на кредита – 84 месеца - до 20.10.2023 година, в т.ч. 12 месеца гратисен период за погасяване на главница;
  - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
  - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).
  
- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,800 хил. лв.:**
  - Дата на отпускане – 30.01.2018 година;
  - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;
  - Срок на кредита – до 30.01.2020 година с опция за удължаване с осем години;
  - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
  - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).
  
- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1,640 хил. евро (3,208 хил. лв.):**
  - Дата на отпускане – 20.12.2018 година;
  - Лихвен процент – 1 месечен EURIBOR плюс надбавка;
  - Срок на кредита – до 120 месеца - до 20.12.2028 година;
  - Валута, в която се извършват плащанията – евро;
  - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).
  
- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1,600 хил. лв.:**
  - Дата на отпускане – 30.09.2019 година;
  - Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
  - Срок на кредита - 120 месеца – до 25.09.2029 година;
  - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
  - Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството (виж т.4).
  
- **Договор за кредит за оборотни средства в размер на 310 хил. лв.:**
  - Дата на отпускане – 17.10.2019 година;
  - Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
  - Срок на кредита - 6 месеца – до 17.04.2020 година;

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

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

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

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

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

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

**10. Търговски и други задължения**

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

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

**11. Други приходи**

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

**12. Финансови разходи**

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

## 13. Разходи за външни услуги

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

## 14. Разходи за възнаграждения

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

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

## 15. Други разходи

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

## 16. Доход на акция и дивиденди

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

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

И през двата съпоставими периода дружеството не е разпределяло дивидент.

## **17. Разчети и сделки със свързани лица**

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

### **17.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал**

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

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

## **18. Управление на финансовите рискове**

### **Фактори на финансовите рискове**

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

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

### **18.1. Валутен риск**

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

### **18.2. Лихвен риск**

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

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

### 18.3. Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

### 18.4. Кредитен риск

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 18.5. Ликвиден риск

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

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

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

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

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

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

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

### 19. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

## **20. Управление на капитала**

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

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

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

**21.1.** На 10 януари 2020 година дружеството успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ осъществена съгласно Решение на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17 май 2019 година. В резултат на това регистрираният капитал на дружеството е увеличен до 1,799,999 лв., разпределен на 1,799,999 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. Новата емисия акции в размер на 1,149,999 бр. е притежание на Нео Капитал Лондон АД. Формираният резерв от емисия е в размер 10,925 хил. лв. Промяната в размера на капитала е вписана в Търговския регистър на 16 януари 2020 година, а паричните средства са постъпнали по банкова сметка на дружеството на 10 януари 2020 година.

**21.2.** В началото на 2020 година поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

На 11 март 2020 година Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 година Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавируса пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност активите, притежавани от дружеството. Предприетите от правителството мерки, които са задължителни за изпълнение от всички физически и юридически лица, биха могли да доведат до спад в приходите, както и до намаляването и до забавянето на генерираните от фонда парични потоци през отчетната 2020 година. Като следствие от това може да се очаква влошаване на платежоспособността и на ликвидността на дружеството, което да се прояви в годишния финансов отчет към 31 декември 2020 години. На този етап, в резултат на въведените ограничения са постигнати споразумения за разсрочване с още от три до шест месеца на текущи вземания на дружеството. Ръководството е набелязало определени стабилизационни мерки, чрез прилагането, на които очаква негативните финансови последици да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата ликвидност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

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

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

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

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

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



# „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ

## П Р А В И Л Н И К на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ

Настоящият документ е разработен и изготвен, съгласно изискванията на Закона за независим финансов одит (ЗНФО)

### Раздел I. Общи положения

Чл. 1. Този документ определя:

1. Предмета на дейност на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ;
2. Целите, правомощията и отговорностите на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ;
3. Регламентира състава, компетенциите и мандата на членовете на Одитния комитет, дефинира обхвата на дейността му.

### Раздел II. Основна цел и предмет на дейност

Чл. 2. Основната цел на Одитния комитет е да защитава интересите на акционерите, инвеститорите и кредиторите на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

Чл. 3. Предметът на дейност на Одитния комитет е прилагането на принципите на доброто корпоративно управление при изготвяне на финансовите отчети и осъществяването на независимия финансов одит при осъществяването на вътрешния контрол и постигане на съответствие със законовите и регулаторни изисквания, при осъществяването на дейността по вътрешен одит и управлението на значимите рискове.

Чл. 4. (1) Одитният комитет осъществява своята дейност съобразно Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) и няма управленски и контролни функции.

(2) Одитният комитет е независим орган, който отчита дейността си пред общото събрание на акционерите.

### Раздел III. Състав и мандат

Чл. 5. (1) Одитният комитет се състои от 3 (трима) членове, като от своя състав избира председател и секретар.

(2) ( изм. ....2020 г.) Председателят на комитета:

- ✓ ръководи дейността на комитета.
- ✓ отговаря за навременното изпращане на всички необходими доклади и уведомления до Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори.

(3) Секретарят на комитета:

- ✓ води и съхранява протоколите от заседанията на Одитния комитет;

Чл. 6. Членовете на Одитния комитет се избират от Общото събрание на акционерите, по предложение на Съвета на директорите, което определя техния мандат и възнаграждение.

Чл. 7. (1) ( изм. ....2020 г.) За членове на Одитния комитет могат да се избират и неизпълнителни членове на Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ. За членове на Одитния комитет се избират лица, които притежават образователно-квалификационна степен „бакалавър“, познания в областта, в която работи предприятието, като поне един от членовете трябва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита.

(2) ( изм. ....2020 г.) Мнозинството от членовете на Одитния комитет са външни за дружеството и са независими. Независим член на Одитния комитет не може да е:

- ✓ Изпълнителен член на Съвета на директорите или служител на „Премиер фонд“ АДСИЦ;
- ✓ лице, което е в трайни търговски отношения с „Премиер фонд“ АДСИЦ;

## „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ

- ✓ член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2;
- ✓ свързано лице с друг член на Съвета на директорите или с член на одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

(3) Липсата на обстоятелствата по ал. 2 се установява с писмена декларация, подадена преди датата на избора от всяко номинирано лице за член на Одитния комитет. Когато едно или повече от тези обстоятелства възникнат след избора, съответният член на Одитния комитет незабавно уведомява писмено Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ и прекратява изпълняването на функциите си, като на негово място на следващо събрание се избира нов член.

(4) Председателят на Одитния комитет се избира от неговите членове. Председателят също следва да отговаря на изискванията по ал. 2.

(5) Членовете на Одитния комитет могат да бъдат преизбрани без ограничение.

Чл. 8. (1) В състава на Одитния комитет се избират лица, които не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер.

(2) За председателя и членовете на Одитния комитет не трябва да са налице обстоятелствата, които да поставят под съмнение тяхната независимост или способност да изпълняват добросъвестно задълженията си.

### Раздел IV.

#### Задължения и отговорности

Чл. 9. (1) Одитният комитет съдейства на Съвета на директорите относно вътрешните контролни системи и финансовата отчетност, вътрешния одит и управлението на риска, с оглед принципите на доброто корпоративно управление и постигане на стратегическите цели на дружеството.

(2) Одитният комитет:

- ✓ наблюдава процеса на финансово отчитане;
- ✓ наблюдава ефективността на вътрешните контролни системи;
- ✓ наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- ✓ наблюдава дейността по вътрешния одит;
- ✓ наблюдава изпълнението на независимия финансов одит, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на вътрешния одит;
- ✓ извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на „Премиер фонд“ АДСИЦ в съответствие с изискванията на закона и Регламент (ЕС) № 537/2014, включително наблюдава целесъобразността на предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното Дружество.

Чл. 10. Одитният комитет има следните задължения:

1. да информира Съвета на директорите за резултатите от независимия одит, като пояснява по какъв начин този одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;

2. да извърши преглед на независимостта на външния одитор на „Премиер фонд“ АДСИЦ в съответствие с изискванията на нормативната уредба и да представи оценка на съдържанието на последния годишен доклад за прозрачност, публикуван от одитора;

3. да се произнесе по договора за извършване на независим финансов одит преди сключването му;

4. ( изм. ....2020 г.) отговаря за процедурата за подбор на регистриран одитор и издава препоръка за избор на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството;

5. при необходимост да обсъди с одитора заплахите за неговата независимост и да предприеме предпазни мерки за намаляване на тези заплахи при условията, посочени в закона;

6. ( изм. ....2020 г.) да уведомява чрез своя председател в седемдневен срок Комисията за публичен надзор на регистрираните одитори, както и Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ, за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО, свързано с дейността на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие;

7. да отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет;

## „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ

8. ( изм. ....2020 г.) да изготвя и чрез своя председател да представя доклад за дейността си пред Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в законоустановения срок

9. да уведомява Съвета на директорите за всяко издадено одобрение за предоставяне на разрешени услуги по закон извън задължителния финансов одит;

10. да изпълнява всички други задължения, възложени му с този Правилник или произтичащи от законов или подзаконов нормативен акт;

Чл. 11. (1) Членовете на Одитния комитет имат следните задължения:

1. да присъстват на заседанията на комитета;

2. да уведомят незабавно Одитния комитет и Съвета на директорите за всички обстоятелства, които са от съществено значение за „Премиер фонд“ АДСИЦ и биха допринесли за предотвратяване на грешки, злоупотреби или измами и които са им станали известни при осъществяване на техните задължения;

3. да пазят фирмената и търговската тайна на „Премиер фонд“ АДСИЦ и да не разпространяват сведенията и фактите, които са им станали известни при изпълнение на функциите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение те са длъжни да изпълняват и след като престанат да бъдат членове на Одитния комитет;

4. да не разгласяват данни за финансовото състояние на „Премиер фонд“ АДСИЦ, на свързаните му лица, както и на неговите контрагенти преди тяхното оповестяване по реда на закона.

(2) Членът на Одитния комитет е длъжен да изпълни поетото задължение до края на определения мандат. Той може да поиска да бъде сменен, като подаде мотивирано писмено заявление до Съвета на директорите най-късно до вземане на решението за свикване на общо събрание на акционерите.

### Раздел V. Права

Чл. 12. Одитният комитет има право:

1. да извършва прегледи на процесите по финансово отчитане в „Премиер фонд“ АДСИЦ, системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете и да представя препоръки и предложения, за да се гарантира тяхната ефективност;

2. да издаде повече от една препоръка по чл. 10, т. 4 от този правилник;

3. да изисква и получава достъп до всякаква информация и документи, необходими за изпълнение на неговите функции и задължения;

4. да получава сигнали от служителите и акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ за допуснати грешки, неправилни или незаконни действия, свързани с процесите на финансово отчитане в „Премиер фонд“ АДСИЦ;

5. да разследва всички сигнали за нередности, свързани с осъществяване на неговите функции и задължения, като получава съдействие от Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ;

6. да запази конфиденциалност при получаване на сигнали за докладвани и разкрити нередности, свързани с осъществяване на неговите функции и задължения.

7. членовете на Одитния комитет имат право да получат възнаграждение за предоставената от тях услуга;

Чл. 13. Дружеството е длъжно да поеме разходите, направени от членовете на Одитния комитет, свързани с изпълнение на техните задължения.

(2) Възнаграждението на членовете на Одитния комитет следва да е съобразено с количеството и качеството на предоставената услуга и участието им в заседанията на комитета.

(3) Разходите за командировки, свързани с дейността на членовете на Одитния комитет, са за сметка на Дружеството и не са част от възнаграждението по ал. 2.

(4) Договорите, с които се определя възнаграждение на членовете на Одитния комитет се сключват от представляващия дружеството.

Чл. 14. Членовете на Одитния комитет имат следните права:

1. да получават съдействие от Съвета на директорите и служителите на „Премиер фонд“ АДСИЦ при изпълнението на дейността;

## **„ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ**

2. да изискват и да получават от ръководството на „Премиер фонд“ АДСИЦ или упълномощени служители документи, данни, сведения и друга информация, свързана с финансовата отчетност, управлението на риска и вътрешния контрол чрез Председателя на Одитния комитет;
3. при необходимост, присъстват на заседания на Съвета на директорите или на работни срещи по въпроси от компетенциите на Одитния комитет;
4. да участват в заседанията на комитета лично или като упълномощят писмено друг член на комитета;
5. да поискат свикване на заседание на комитета;
6. да предлагат за разглеждане точки от дневния ред и да правят предложения за решения;
7. да гласуват “за” или “против” предложените решения.

### **Раздел VI.**

#### **Функциониране на Одитния комитет**

Чл. 15. При осъществяване на предоставените правомощия, Одитния комитет се произнася с решения.

Чл. 16. (1) Одитния комитет заседава най-малко един път годишно.

(2) Председателят може да насрочи заседание извън утвърдения график по своя инициатива или по искане на член на Одитния комитет, при необходимост.

(3) Заседанията на Одитния комитет са открити за членовете на Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ, които могат да присъстват по своя преценка.

Чл. 17. (1) За вземане на решение (наличие на кворум) трябва да присъстват повече от половината членове на комитета. Никой присъстващ не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията се взимат с обикновено мнозинство.

(2) Не се допуска гласуване „въздържал се“, но се допуска член на Одитния комитет да изрази особено мнение.

(3) Председателят и всеки от членовете са длъжни да декларират обстоятелства, обуславящи конфликт на интереси или такива, поставящи под съмнение безпристрастността им по даден въпрос.

Чл. 18. (1) Председателят на Одитния комитет може да поканени, на заседанията да присъстват компетентни служители на Дружеството, външните одитори или консултанти, които да изразят становище по поставени въпроси.

(2) Поканените лица нямат право на глас и не участват при вземане на решенията на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

Чл. 19. (1) За всяко заседание на Одитния комитет се изготвят протоколи. Одитния комитет избира секретар, който изготвя протокол от заседанието. Секретарят е един от членовете на Одитния комитет. Допуска се смяна на секретаря на ротационен принцип. Протоколите могат да се изготвят както от членовете, така и от председателя на Одитния комитет.

(2) Като минимум протоколът трябва да съдържа дата на провеждане на заседанието, присъстващите на заседанието, процедурни решения, основни дискутирани теми, основни взети решения, направени препоръки към Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

(3) Протоколът се подписва от председателя и членовете на Одитния комитет.

(4) Решенията влизат в сила след подписването на протокола от заседанието от председателя и членовете на Одитния комитет.

(5) Срокът за съхранение на протоколите е пет години и отговорността е на председателя на Одитния комитет.

### **Раздел VII.**

#### **Отчетност**

Чл. 20. (1) Одитния комитет отчита дейността си пред общото събрание на акционерите и информира за това Съвета на директорите, като представя доклад за дейността си през периода.

(2) ( изм. ....2020 г.) Докладът се изготвя и подписва от председателя на Одитния комитет. Докладът включва обобщена информация за дейността на Одитния комитет, като може да включва и информация за проведените срещи, обсъжданите теми, взетите решения и направените препоръки.

## **„ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ**

---

Чл. 21. Председателят на Одитния комитет присъства на годишното общо събрание на акционерите и при покана отговаря на въпросите на акционерите относно дейността на Одитния комитет.

### **Раздел VIII. Заклучителни разпоредби**

§ 1. Настоящият Правилник на Одитния комитет е приет на основание чл. 107, ал. 7 Закона за независимия финансов одит с решение на Съвета на директорите от 10.04.2017 г. и е одобрен от Общото събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ, проведено на 12.06.2017 г.

§ 2. Настоящият Правилник (Статут) на Одитния комитет е изменен и допълнен с решение на Съвета на директорите от 08.06.2020 г. и е одобрен от Общото събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ, проведено на .....2020 год.

.....  
Антония Видинлиева  
Изпълнителен директор  
„Премиер фонд“ АДСИЦ

**ДОКЛАД**

**ЗА**

**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ  
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЗА 2019 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите и подлежи на ежегоден преглед с цел избягване на неблагоприятни последици, свързани с прекомерно поемане на риск, конфликт на интереси или друго нежелано поведение.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2019 г. и отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им, да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

**Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2019 г.**

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:**

Политиката за възнагражденията на Дружеството е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на Директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:**

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството имат право да получават освен постоянно възнаграждение и променливо възнаграждение, съгласно чл. 5 от Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:**

Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само фиксирано възнаграждение, което не се формира на база постигнати резултати. Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата

на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:**

Поради фактът, че Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само фиксирано възнаграждение, няма заложен критерий за изпълнени резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:**

Няма зависимост между възнаграждението и постигнатите резултати. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

**6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:**

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:**

Няма предвидени променливи възнаграждения за членовете на Съвета на директорите и съответно няма информация за периодите за отлагане на тяхното изплащане.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:**

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договорите с член на Съвета на директорите, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:**

Договорите на Членовете на Съвета на директорите са за 5 години от датата на вписване на Решенията на Общото събрание за тяхното избиране. Няма предвидени срокове на предизвестие за прекратяване и обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

**13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:**

Пълния размер на изплатеното нетно възнаграждение на членове на Съвета на директорите и изпълнителния директор за финансовата 2019 г. е в размер на 31 хил. лв. Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:**

*а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година - през отчетният период няма такива лица, поради което няма такава информация.*

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група - не са получавани такива.*

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им - членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.*

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.*

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година - през последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.*

*е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д" - няма такива.*

*ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови*



разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите - няма такива

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

- а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*
- б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*
- в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;*
- г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;*

Няма такава информация.

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането на възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на Съвета на Директорите приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

гр. Варна  
15 юни 2020 г.

Изпълнителен директор:



**ДОКЛАД  
НА  
ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ  
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА 2019 г.**

Настоящият Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и се предоставя на акционерите на Редовното годишно общо събрание на акционерите.

Отчетът отразява дейността на директора за връзки с инвеститорите на дружеството през 2019 година, изпълнението на основните задължения регламентирани в чл. 116г, ал. 3 от ЗППЦК, перспективи за 2020 година.

Основните цели на дейността през отчетния период бяха следните:

- Поддържане на ефективна комуникация с инвестиционната общност;
- Поддържане на добра информираност за дейността на „Премиер Фонд“ АДСИЦ;
- Разкриване в срок на изискваната по закон информация за дружеството;
- Обслужване и съдействие на акционерите;
- Поддържане на интернет страницата на дружеството, публикуване на борсова информация, финансови отчети, нормативни документи и протоколи, осъществяване на обратна връзка с всяко заинтересувано лице, публикуване на новините на сайта;

През изминалата 2019 г., ние се стремехме да поддържаме добра, навременна и адекватна комуникация с вас, с онази част от потенциалните инвеститори, които проявиха интерес към Дружеството, както и с широката инвестиционна общност. В изпълнение на задълженията си ние предоставяхме навременно:

- Изискуемата съгласно ЗППЦК информация за Дружеството на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД, Централния депозитар АД, както и на всички акционери и инвеститори, поискали да се запознаят с нея;
- Периодична и последваща информация съгласно ЗППЦК и Наредба № 2 за проспектите и за разкриване на информация от публичните дружества;
- Допълнителна информация на всички заинтересовани лица за развитието на инвестиционната дейност.

През отчетния период своевременно бе предоставяна информация чувствителна за цената на акциите на дружеството. Представиха се в срок всички периодични отчети и доклади на дружеството и друга информация, изисквани по ЗППЦК и нормативните актове по прилагането му. Отчетите бяха изготвени така, че да представят вярно и честно информацията за дружеството, както и да бъдат напълно изчерпателни. Всички отчети бяха публикувани на интернет страницата на „Премиер фонд“ АДСИЦ, както и на страницата <http://www.investor.bg/>, незабавно след публикуването ѝ в <http://e-register.fsc.bg/> (КФН) и в <http://www.extri.bg/> (БФБ АД).

Всички заседания на Съвета на директорите през отчетния период са свикани и проведени съгласно изискванията на законовите и вътрешни норми на дружеството, като съставените протоколи се съхраняват надлежно.

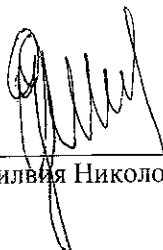
Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ бе проведено на 12 юни 2019 г. Събранието бе свикано в съответствие с изискванията на Търговския закон, ЗППЦК и Устава на дружеството. Материалите бяха изготвени и предоставени в срок на КФН, БФБ и всички акционери, заявили желание да ги получат и също бяха публикувани на страницата на „Премиер Фонд“ АДСИЦ и в Търговския регистър. Резултатите от събранието бяха огласени съгласно изискванията и сроковете на нормативната уредба.

Директорът за връзки с инвеститорите осъществява пълен архив от документацията, включваща всички отчети на Дружеството, кореспонденция, протоколи от проведени заседания на

Съвета на директорите, поканите и материалите за проведени ОСА, уведомленията до съответните институции и други документи, свързани с дейността на дружеството.

Намеренията ни за настоящата 2020 г. са да продължим да спазваме добрите практики в комуникацията с акционери и потенциални инвеститори, като използваме всички подходящи информационни канали и търсим максимално възможната прозрачност и откритост за дейността на Дружеството.

Директор за връзки с инвеститорите:



/Силвия Николова/

**ДОКЛАД**  
**НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА МУ ПРЕЗ 2019 Г.**

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ е съставен на основание на от Закона за независимия финансов одит, изискващ отчет за дейността пред Общото събрание, веднъж годишно, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Одитният комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството, проведено на 27 юни 2017 г., и променен с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството проведено на 12 юни 2019 г. и е в състав:

- Деяна Пейкова – Председател;
- Радосвета Цонкова – Секретар;
- Десислава Иванова – Член;

Статута на одитния комитет е одобрен с решение на Общото събрание на акционерите проведено на 27 юни 2017 г.

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит, дружеството подлежи на задължителен финансов одит

В тази връзка на редовно общо събрание на акционерите на дружеството от 12 юни 2019 г., по предложение на действащия към тази дата одитен комитет на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е избран регистриран одитор – одиторско дружество „Приморска Одиторска Компания“ ООД, който да извърши независим задължителен финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 год.

Одитният комитет констатира, че регистрираният одитор отговаря на критериите за независимост от одитираното предприятие. Беше констатирано също, че независимият одитор е създал своя електронна страница, на която публикува доклад за прозрачност, в съответствие с изискванията на ЗНФО.

Одитния комитет е запознат с договора за възлагане на одита и доклада за извършения одит за 2019 г. Регистрирания одитор е представил на Одитния комитет и допълнителен доклад към одиторския доклад за извършения одит.

Членовете на одитния комитет проведоха редица срещи със счетоводно-финансовия отдел на Дружеството, който предоставя финансовата информация. Последната е разбираема и надеждна и отразява финансовото състояние на Дружеството.

Дружеството изготвя тримесечни и годишни финансови отчети, които представя в Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД и разкрива на обществеността чрез информационната система на Investor.bg и на своя уеб сайт в законоустановения срок.

Одитният комитет извърши проверки относно процесите по финансово отчитане в Дружеството, системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете, както следва:

През 2019 г. ръководството на Дружеството е прилагало последователна адекватна счетоводна политика и непосредствено е контролирало процесите на финансово отчитане в съответствие с действащите Международни счетоводни стандарти и Международни стандарти за финансово отчитане.

В Дружеството се прилагат системи за контрол и управление на риска, които подпомагат дейността на Дружеството и допринасят за оптимизиране качеството на финансовите отчети.

„Премиер Фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление с управителен орган Съвет на директорите, в състав три физически лица. Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на Дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите и е част от Годишния финансов отчет. Директорът за връзки с инвеститорите съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите с мотиви за взетите решения по точките от дневния ред.

Ясно са дефинирани вътрешните правила за работа, както и правата и задълженията на мениджмънта и служителите.

Сключените от дружеството сделки са правилно документирани, като цялата документация се съхранява по предварително организиран начин.

Проведеха се всички планирани заседания на Одитния комитет.

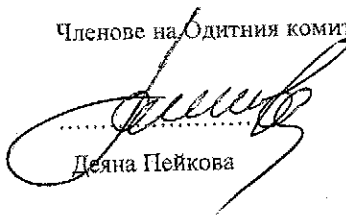
Регистрираният одитор докладва по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

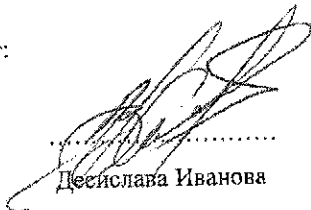
Одитният комитет констатира, че регистрираният одитор не е предоставял други услуги извън сключения договор за одит.


В изпълнение на законовите изисквания Одитният комитет подготви и ще представи предложение до Общото събрание за избор на регистриран одитор за 2020 г.

Настоящият доклад на Одитния комитет предоставя на вниманието на акционерите информация за дейността му през 2019 г.

Членове на Одитния комитет:

  
.....  
Деяна Пейкова

  
.....  
Десислава Иванова

  
.....  
Радосвета Цонкова

# **ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ**

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** (1) „Премиер Фонд” АДСИЦ приема и прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, във връзка с изпълнението на техните отговорности и задължения по осъществяването на контрол и управление на дейността на дружеството.

(2) Политиката за възнагражденията има за цел определянето на ясни и обективни принципи и изисквания за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд” АДСИЦ.

**Чл. 2.** (1) Политиката за възнагражденията се разработва от Съвета на директорите на „Премиер Фонд” АДСИЦ с активното участие на функционално независими и компетентни експерти от Дружеството, както и на външни консултанти, ако е необходимо, които следва да осигурят независима преценка за целесъобразността на Политиката.

(2) Политиката за възнагражденията и изменения в нея се утвърждават на Общо събрание на акционерите на „Премиер Фонд” АДСИЦ чрез включване на самостоятелна точка в дневния ред, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(3) ( нова .....2020 г.) „Премиер фонд” АДСИЦ преразглежда най-малко веднъж на всеки 4 години политиката за възнагражденията, както и когато са необходими съществени изменения и/или допълнения в нея.

(4) (предишна ал. 3) Дружеството разкрива пред акционерите си начина, по който прилага политиката за възнагражденията в доклад, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на „Премиер Фонд” АДСИЦ и се приема от Общото събрание на акционерите на дружеството.

(5) (предишна ал. 4) Докладът по ал. 4 съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период, преглед на начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията през годината и се акцентират съществените изменения в нея, в случай че са налице такива спрямо предходната финансова година.

(6) (предишна ал. 5, изм. ....2020 г.) Докладът по ал. 4 следва да е със съдържание по чл. 13, т. 1-18 от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията на Комисията за финансов надзор.

**Чл. 3.** Съветът на директорите на дружеството носи отговорност за прилагането на Политиката за възнагражденията, с оглед спазване на заложените в нея принципи.

## **II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, КРИТЕРИИ И ПОКАЗАТЕЛИ**

**Чл. 4.** (1) При формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството се прилагат следните основни принципи:

1. Съответствие на възнагражденията с реализирането на бизнес целите и стратегията за развитие на дружеството, защитата на интересите и утвърждаването на ценностите на „Премиер Фонд” АДСИЦ.

2. Осигуряване на възнаграждение, което да позволи привличането, задържането и мотивирането на членове на Съвета на директорите с необходимите качества за успешно управление и развитие на дружеството.

3. Недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравностойно третиране на членовете на Съвета на директорите на дружеството при определяне и договаряне на възнагражденията.

4. Отчитане на задълженията и приноса на всеки един от членовете на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството.

**Чл. 5.** (1) „Премиер Фонд” АДСИЦ може да изплаща на членовете на Съвета на директорите на Дружеството както постоянно (фиксирано), така и променливо възнаграждение под формата на премии, бонуси, облаги свързани с пенсиониране и други материални стимули, които се дават въз основа на критерии за оценка на изпълнението на дейността.

(2) Частта на постоянното възнаграждение в общия размер на възнаграждението следва да позволява прилагането на гъвкава политика от страна на дружеството относно променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на дружеството.

**Чл. 6.** Изплащането на променливото възнаграждение се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнати резултати от дейността и нефинансови показатели, които имат за цел да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и са от значение за дългосрочната дейност на дружеството, а именно:

- печалба и развитие на дружеството;
- подобряване на бизнес средата;
- налагане на високи стандарти на фирмено управление;
- стабилно и устойчиво развитие на дружеството в икономически, социален и екологичен аспект;
- увеличаване на изгодата за акционерите;
- адекватност на административната, организационната и отчетна структури на дружеството и осигуряването на максимална ефективност на дейността на дружеството;
- спазването на приложимите правила и процедури;
- насърчаване на сътрудничеството със заинтересованите лица;
- спазване на задълженията - работа в интерес на дружеството и лоялност;
- спазване на дължимата грижа на добрия търговец.

**Чл. 7.** (1) С цел постигането на стабилни финансови резултати, изплащането на 40 % от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 години, като разсрочената част от променливото възнаграждение се изплаща пропорционално или чрез постепенно нарастване, всяка година, през периода на разсрочване.

(2) Променливото възнаграждение може да не бъде изплатено, когато критериите за постигнати резултати не са изпълнени, както и когато е налице значително влошаване на финансовото състояние на дружеството.

**Чл. 8.** (1) Съветът на директорите на Дружеството може да приложи настоящата политика и към други служители на ръководни длъжности в дружеството, доколкото реализирането на целите и постигнатите резултати от дейността по чл. 6 зависят от тяхната дейност.

(2) Целите във връзка с чл. 6 се определят с приемане от Съвета на директорите на дружеството на бизнес плана и предвижданото развитие на дружеството за следващата календарна година.

**Чл. 9.** (1) Общото събрание на акционерите определя постоянното възнаграждение, променливото възнаграждение и тантиемите на членовете на Съвета на директорите на дружеството.

(2) Възнагражденията и отношенията между дружеството и членовете на Съвета на директорите, включително изпълнителните директори, се уреждат с договор за възлагане на управлението, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез председателя на Съвета на директорите на дружеството или упълномощен от него друг член.

(3) Общото събрание на акционерите на дружеството определя възнаграждението на членовете на Одитния комитет.

(4) Размерът на възнагражденията на прокуриста на дружеството се определя в договор за търговско управление.

**Чл. 10.** (1) (изм. ....2020 г.) Условието и максималният размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с изпълнителния директор, във връзка с предсрочно прекратяване на договора, както и

плащания, свързани със срок на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, се уреждат с политиката за възнагражденията на „Премиер Фонд” АДСИЦ. Към настоящия момент „Премиер Фонд” АДСИЦ не е предвидило плащания на обезщетения при предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с Изпълнителния директор на дружеството, както и плащания, във връзка със срок на предизвестие или плащания във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност.

(2) Общият размер на обезщетенията по ал. 1 следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години.

(3) (изм. ....2020 г.) Обезщетенията по ал. 1 не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите на дружеството, съответно на изпълнителния директор.

**Чл. 11.** (1) (изм. ....2020 г.) Договорите с членовете на Съвета на директорите, съответно с изпълнителния директор следва да включват разпоредби, които да позволяват на дружеството да изисква връщане на променливото възнаграждение, предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни.

(2) Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са определени в договора.

**Чл. 12.** (1) (изм. ....2020 г.) Общото събрание на акционерите може да предостави на членовете на Съвета на директорите, както и на изпълнителния директор променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции, права за придобиване на акции или други финансови инструменти.

(2) Конкретните условия и параметри на възнаграждението по ал. 1 се определят с решение на Общото събрание на акционерите за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

**Чл. 13.** (1) Прилагането на принципите и критериите при формиране на възнагражденията осигуряват:

1. Прозрачност на получаваните възнаграждения.

2. Обвързване на плащанията на възнаграждения и тантиеми на членовете на Съвета на директорите на дружеството и изпълнителните членове с постигнатите резултати.

### III. ОПОВЕСТЯВАНЕ

**Чл. 14.** (1) Политиката по възнагражденията, приета от Общото събрание на акционерите и докладът се публикуват на интернет страницата на „Премиер Фонд” АДСИЦ – [www.4rg.eu](http://www.4rg.eu)

(2) „Премиер Фонд” АДСИЦ оповестява политиката си за възнагражденията и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, без да разкрива чувствителна търговска информация или друга информация, представляваща защитена от закона тайна.

(3) Информация за получените през годината възнаграждения от членовете на Съвета на директорите, както и за получени от тях други материални стимули, се представя с годишния доклад за дейността на „Премиер Фонд” АДСИЦ, който се приема от редовното годишно Общо събрание на акционерите.

### IV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§ 1.** Настоящата Политика е приета в съответствие с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията на Комисията за финансов надзор.

**§ 2.** Настоящата Политика е разработена в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество.

**§ 3.** Настоящата Политика за възнагражденията е приета на заседание на Съвета на директорите на „Премиер Фонд” АДСИЦ с протокол от 05.05.2017 година и е утвърдена от



редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, провело се на 27.06.2017 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на ..... 2020 г.

§ 4. (нов - .....2020 г.) При промени в нормативната уредба, които засягат разпоредбите на настоящата политика за възнагражденията, Общото събрание приема решение за изменение и допълнение на Политиката. До приемане на това решение съответните разпоредби се тълкуват съгласно законите на страната, Устава на дружеството и общоприетите принципи и добри практики на корпоративно управление.

Дата на приемане:.....2020 г.

Дата на влизане в сила: .....2020 г.

Резултати от гласуване на по т. 14 от дневния ред на ОСА, проведено на .....2020 г.

*Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: ..... броя акции, представляващи ..... от капитала на „Премиер Фонд“ АД СИЦ.*

*Общ брой на действително подадени гласове:*

*В това число: Гласували „ЗА“: ..... броя акции*

*Гласували „ПРОТИВ“: Няма*

*Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: Няма*