

## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания -майка и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД („Групата“) се състои в секюритизация на недвижими имоти.

Предприятието майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148006882. То притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 19-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

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

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

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2020 г. в Групата има осем лица наети по трудов договор.

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

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас на дъщерното дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1

### 2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

2020 година е първата, за която Премиер Фонд АДСИЦ представя консолидиран финансов отчет поради придобиването през 2020 г. на 100% от капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД. Поради тази причина съпоставимата информация за 2019 г. включва само финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ, така както са публикувани в годишния финансов отчет за 2019 г., с направените прекласификации описани по-долу.

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

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

С цел постигане на представяне в консолидирания финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с годишния финансов отчет на Дружеството-майка за 2019 г. Промяната се отнася до консолидирания отчет за финансовото състояние, консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и консолидирания отчет за паричните потоци и касае начина на представяне за сравнителния период 2019 г. на следните позиции:

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

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

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

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

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

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

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

*Ефект от Covid-19 върху консолидирания финансов отчет на Групата през 2020 г.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие*

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Групата в резултат на Covid-19.

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

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

### **3. Промени в счетоводната политика**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за

прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

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

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

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

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

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

### **4. Счетоводна политика**

#### **4.1. Общи положения**

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

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

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

#### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

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

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

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

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

#### **4.3. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и дъщерното му предприятие към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат

на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третираат като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на



полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

#### **4.6. Сделки в чуждестранна валута**

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

#### **4.7. Отчитане по сегменти**

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснения 6.1 и 7. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите на Групата също са с източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетен период не са идентифицирани такива активи.

#### **4.8. Приходи**

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалби от продажба на инвестиционни имоти, приходи от начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори, приходи от наеми и други.

#### **4.9. Оперативни разходи**

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

#### **4.10. Разходи за лихви**

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

#### **4.11. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

#### **4.12. Машини и съоръжения**

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

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

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

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

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

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

- Машини и съоръжения - от 10 до 60 години

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

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

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

#### **4.13. Лизинг**

##### **Групата като лизингополучател**

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

##### **Групата като лизингодател**

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

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

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

#### **4.14. Тестове за обезценка на репутация и машини и съоръжения**

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

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

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

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

#### **4.15. Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.13 и пояснение 4.9.

### **Финансови инструменти**

#### **4.15.1. Признаване и отписване**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Търговски вземания**

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

#### **4.15.4. Обезценка на финансовите активи**

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

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

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

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

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

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

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

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

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

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

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

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

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

#### **4.16. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов

отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

#### **4.17. Пари и парични еквиваленти**

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

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

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

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

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

#### **4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал.

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

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

Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година

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

#### **4.20. 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 Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

#### **4.21. Възнаграждения на служителите**

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

#### **4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.23.

##### **4.22.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

##### **4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

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

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

#### **4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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

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

При изготвянето на представения консолидирания финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството-майка към 31 декември 2019 г.

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

##### **4.23.1. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на придобитите нетни разграничими активи. Справедливите стойности на определени активи и пасиви, придобити в бизнес комбинация са базирани на различни техники за оценяване, които са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден актив или пасив, които са коригирани относно специфичните особености на придобитите разграничими нетни активи от Групата. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни към датата на бизнес комбинацията/ Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

##### **4.23.2. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба**

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

##### **4.23.3. Измерване на очаквани кредитни загуби**

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



## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти, вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им	100

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Нетекущи активи	73 225	37 298
Текущи активи	8 911	7 072
Инвестиционни имоти, държани за продажба	5 906	6 625
<b>Общо активи</b>	<b>88 042</b>	<b>50 995</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>28 431</b>	<b>6 798</b>
Нетекущи пасиви	51 588	31 300
Текущи пасиви	8 023	12 897
<b>Общо пасиви</b>	<b>59 611</b>	<b>44 197</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>88 042</b>	<b>50 995</b>
Приходи	3 130	3 016
Разходи	(2 926)	(2 836)
<b>Печалба</b>	<b>204</b>	<b>180</b>
<b>Общо всеобхватен доход</b>	<b>204</b>	<b>180</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(14 725)	2 679
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(11 040)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	25 806	(2 631)
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>41</b>	<b>48</b>

### 5.2. Придобиване на дъщерни дружества

#### Грийнхаус Стрелча ЕАД

През декември 2020 г. Групата придоби контрол над дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД със седалище в гр. София, р-н Витоша бул. Братя Бъкстон № 40 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Нетният паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване)	9 440
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(36)
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>9 404</b>

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД е извършено през 2020 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	<b>Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	9 838
Търговски и други финансови вземания	11
Предплащания и други активи	2
Парични средства	36
<b>Общо активи</b>	<b>9 887</b>
Отсрочени данъчни пасиви	474
Търговски и други задължения	45
Краткосрочни задължения към свързани лица	1
<b>Общо пасиви</b>	<b>520</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>9 367</b>

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
Общо възнаграждение	9 440
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(9 367)
<b>Репутация</b>	<b>73</b>

Възникналата репутация в размер на 73 хил. лв. е призната на ред „Репутация“ в консолидирания отчет за финансовото състояние. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

## 6. Имоти

### 6.1. Инвестиционни имоти

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

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

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

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>42 000</b>
Новопридобити, чрез покупка	1 563
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	360
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(6 625)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>37 298</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>37 298</b>
Новопридобити, чрез покупка	12 120
Новопридобити при бизнес комбинация	9 838
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	3 003
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	6 625
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 906)
Излезли, чрез продажба	(2 465)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 892
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>62 405</b>

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

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

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

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

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

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

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

## 6.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

През декември 2019 г. е сключен предварителен договор за продажбата на инвестиционен имот – хотел, намиращ се в гр. София, кв. Драгалевци. Имотът е закупен през 2016 г., но поради промяна в намеренията на ръководството относно неговото реконструиране и пускане в експлоатация, е взето решение той да бъде продаден. Същият е рекласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционен имот държан за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 6 625 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. Дружеството-майка е получило авансови плащания в размер на 1 310 хил. лв., които са признати в консолидирания отчет за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

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

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

През октомври 2020 г. Дружеството-майка е намерило потенциален купувач на имота и е сключила предварителен договор за продажбата му. През декември 2020 г. поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договорът е прекратен, в резултат на което е договорено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Групата. Групата не е променила намеренията си за продажба на инвестиционния имот и е продължила активно да търси потенциални купувачи.

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

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

### 6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

	Ниво 3 2020 хил. лв.	Ниво 3 2019 хил. лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя и сгради	59 402	37 298
- аванси за инвестиционни имоти	3 003	-
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба:</b>		
- сгради	5 906	6 625
Общо	<u>68 311</u>	<u>43 923</u>

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

Към 31 декември 2020 г. в стойността на имотите е включен аванс за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 3 003 хил. лв., който не е обект на експертна оценка.

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

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

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на

Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid-19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

## 7. Машини и съоръжения

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

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

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

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

Групата не е заложила машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

## 8. Търговски и други финансови вземания

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Вземания по продажба на инвестиционен имот	2 388	2 373
Коректив за очаквани кредитни загуби	(119)	(71)
<b>Вземания по продажба на инвестиционен имот, нетно</b>	<u><b>2 269</b></u>	<u><b>2 302</b></u>
Вземания от доставчици	1 120	338
Коректив за очаквани кредитни загуби	(18)	(7)
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<u><b>1 102</b></u>	<u><b>331</b></u>
<b>Вземания по договори за наем</b>	<b>2</b>	<b>26</b>
Други вземания	3 492	4 379
Коректив за очаквани кредитни загуби	(174)	(44)
<b>Други вземания, нетно</b>	<u><b>3 318</b></u>	<u><b>4 335</b></u>
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<u><b>6 691</b></u>	<u><b>6 994</b></u>

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

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

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност

вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

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

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

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

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Клиент 1	3 479	4 369
Клиент 2	2 388	2 373
Клиент 3	170	170
Клиент 4	250	-
Клиент 5	700	-
Клиент 6	-	168
Други клиенти	15	26
	<b>7 002</b>	<b>7 106</b>

#### 9. Предплащания и други активи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	1 600	-
ДДС за възстановяване	459	-
Други	9	3
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>2 068</b>	<b>3</b>

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

#### 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	152	75
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>152</b>	<b>75</b>

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

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

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

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

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

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

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

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

### 11.2. Премиен резерв

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

## 12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

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

### 13. Заеми

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

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

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

#### Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 април 2027 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

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

#### Банков инвестиционен кредит:

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

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

#### Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 30 юли 2027 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски. Валута, в която се извършват плащанията – лева;



- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков оборотен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков кредит - овърдрафт:

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

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

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

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

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

Облигационен заем:

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

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

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

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

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

#### 14. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин :

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2020 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	-	474	474
	-	<b>474</b>	<b>474</b>
Признати като:			
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	-		<b>474</b>

#### 15. Търговски и други задължения

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	253	110
<b>Финансови пасиви</b>	<b>253</b>	<b>110</b>
Получени аванси	-	1 310
Данъчни задължения	165	37
Задължения към персонала	4	-
Други задължения	15	3
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>184</b>	<b>1 350</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>437</b>	<b>1 460</b>

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

#### 16. Печалба от продажба на нетекущи активи

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

#### 17. Други приходи

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

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

#### 18. Разходи за материали

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(11)	-
	<b>(11)</b>	<b>-</b>

#### 19. Разходи за външни услуги

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

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. на Групата е в размер на 12 хил. лв. (2019 г.: 3 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

#### 20. Други разходи

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

#### 21. Финансови разходи

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

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

## 22. Доход на акция и дивиденди

### 22.1. Доход на акция

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

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

### 22.2. Дивиденди

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

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

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

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

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

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

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

### 23. Безналични сделки

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

### 24. Сделки със свързани лица

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

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

#### 24.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителните директори и членовете на Съвета на директорите.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Заплати	(19)	(36)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(19)</b>	<b>(36)</b>

#### 24.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	4	5
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 4 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 5 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

### 25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	6 691	6 994
Пари и парични еквиваленти	10	152	75
		<b>6 843</b>	<b>7 069</b>
<b>Финансови пасиви</b>			
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Заеми	13	58 750	42 776
Търговски задължения	15	253	110
		<b>59 003</b>	<b>42 886</b>

За информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 0 Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

### 26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте

пояснение 25 Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

## 26.1. Анализ на пазарния риск

### 26.1.1. Валутен риск

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

### 26.1.2. Лихвен риск

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

## 26.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 6 843 хил. лв.

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	6 691	6 994
Пари и парични еквиваленти	152	75
<b>Балансова стойност</b>	<b>6 843</b>	<b>7 069</b>

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към нея, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2020 г. 48.69% от търговските вземания на Групата са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания (2019 г.: 61.84%). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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

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

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

	<b>Фаза 1</b>
Финансови активи по амортизирана стойност	
Търговски вземания	7 002
Пари и парични еквиваленти	152
Коректив за очаквани кредитни загуби	(311)
	<u>6 843</u>

### 26.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

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

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	3 663	3 966	37 914	13 207
Търговски задължения	253	-	-	-
<b>Общо</b>	<u>3 916</u>	<u>3 966</u>	<u>37 914</u>	<u>13 207</u>

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	10 363	1 103	25 025	6 285
Търговски задължения	110	-	-	-
<b>Общо</b>	<u>10 473</u>	<u>1 103</u>	<u>25 025</u>	<u>6 285</u>

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

### 27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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



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

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

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

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

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Собствен капитал	19 064	6 798
+Субординиран дълг	7 300	650
<b>Коригиран капитал</b>	<b>26 364</b>	<b>7 448</b>
Общо задължения	59 611	44 197
- Пари и парични еквиваленти	(152)	(75)
<b>Нетен дълг</b>	<b>59 459</b>	<b>44 122</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:2.26</b>	<b>1:5.92</b>

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

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

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

## 28. Събития след края на отчетния период

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

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26 януари 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни протиепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Групата не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Групата. Ръководството на Групата ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти. Групата не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна

би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Групата.

- През месец януари 2021 г., поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19 Групата се възползва и от втората мярка на БНБ. Дружеството-майка се е възползвало от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от още 3 месеца (от м. януари 2021 г. до м. март 2021 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.
- През месец февруари 2021 г. поради усложнената икономическа обстановка във връзка с пандемията от Covid-19 и след проведени разговори с банката-кредитор е предоговорено увеличаване на лимита на кредит-овъдрафт. Допълнителният лимит е обезпечен с ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата.
- През месец февруари Дружеството-майка е сключило предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.
- В началото на месец март 2021 г. Дружеството-майка придоби 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД - специализирано дружество при условията на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) (вижте пояснение 9).
- През месец март 2021 г. Дружеството-майка е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2020 г. е в размер на 400 хил. лв.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

## **29. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 15 април 2021 г.