

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
от Борислав Любомиров Найденов – Изпълнителен Директор на  
Премиер Фонд АДСИЦ

С настоящото декларирам, че :

1. Доколкото ми е известно комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата / загубата на Премиер Фонд АДСИЦ.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

26 март 2013 година

Борислав Найденов :



(Изпълнителен Директор)

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
от Светла Иванова Иванова – Директор за връзки с инвеститорите на  
Премиер Фонд АДСИЦ

С настоящото декларирам, че :

1. Доколкото ми е известно комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата / загубата на Премиер Фонд АДСИЦ.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

26 март 2013 година

Светла Иванова :



(ДВИ)

**О Т Ч Е Т**  
за управлението на Премиер Фонд АДСИЦ  
за 2012 година

Премиер Фонд АДСИЦ е учредено на 11 януари 2006 година в гр. Варна от 20 физически и юридически лица. Дружеството е вписано от Варненски Окръжен Съд на 27 януари 2006 година, лицензът за дейност като дружество със специална инвестиционна цел е издаден от Комисията за Финансов Надзор на 29 март 2006 година.

През изтеклата 2012 година дружеството не е предприемало процедура по увеличение на капитала, а основните акционери в дружеството са :

**Основни акционери в "Премиер Фонд" АДСИЦ**

<b>Акционери</b>	<b>Процентно участие</b>	<b>Брой акции</b>
Експрес Гаранцион ООД	7,62%	49 500
Унишип ЕООД	7,31%	47 500
Силвия Николова	7,08%	46 000
Борислав Найденов - пряко и по чл.146 ЗППЦК	37,66%	244 790
УПФ Съгласие АД	6,29%	40 860
Милчо Близнаков	5,66%	36 820

Членовете на СД не са извършвали сделки с акции на дружеството през 2012 година.

Акционерното участие на членовете на СД към 31 декември 2012 година е :

Милчо Близнаков	5,66%	36 820
Борислав Найденов - пряко и по чл.146 ЗППЦК	37,66%	244 790
Галина Христова Стоянова	0,00%	0

От 1 януари 2013 година до изготвянето на настоящия отчет не са настъпвали промени в акционерното участие на членовете на СД.

Трябва да се отбележи, че посочената информация е по данни на дружеството, като е възможно тя да е непълна.

На СД не са известни договорености, според които предстои да настъпят промени в притежаваните относителни дялове на настоящите акционери.

През 2012 година цените на акциите на дружеството бяха в диапазона 0,80 – 0,85 лв, а средната цена от всички сделки за 2012 година бе около 0,85 лв. За сравнение през годината индексът, измерващ движението на

цените на дружествата със специална инвестиционна цел се повиши с около 54,32%.

През 2012 година СД продължи работата си по проекта за изграждане на вилно селище в гр.Априлци, но реши да не предприема строителни дейности до стабилизиране на пазарната среда, като се разглеждат и възможности за продажба на целия проект. Земята бе закупена в началото на юни 2006 год. на обща стойност 158 000 лв за 10 398 кв.м. Процедурите по смяна на предназначение приключиха в края на 2011 година, а в края на 2012 година е издадено разрешение за строеж. Планирано е изграждането на 17 еднофамилни къщи с дворни места в характерния за района стил. Селището ще бъде от затворен тип, с осигурена охрана и поддръжка на имотите.

През 2012 година Съветът на Директорите работи и върху проект за изграждане на жилищна сграда в гр.Варна, К.К.Св.Св.Константин и Елена. В момента обектът е на етап довършителни работи, като се предвижда да е окончателно завършен до м.май 2013 година и до края на годината да бъде въведен в експлоатация; Характеристиките на обекта са : Обща РЗП на терена 883,45 кв.м.; Обезщетение за собствениците на терена – 35 %. Дружеството финансира този проект чрез собствени средства, приходи от предварителни продажби и отсрочено плащане към контрагенти.

Финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ към края на 2012 година е следното :

- притежавани активи – парцел с площ 10,398 дка в землището на гр.Априлци с актуализирана пазарна оценка 245 000 лв
- инвестиции – 10 000 лв в обслужващото дружество Фонд Мениджър АД, чиито капитал е 50 000 лв
- незавършено строителство – 647 х. лв. – от които 602 х. лв. за проекта на Св.Св.Константин и Елена и 45 х. лв. за проекта в Априлци
- свободни парични средства – 11 х.лв.
- разходите в размер на 29 х.лв. за външни услуги се формират от месечни плащания към обслужващото дружество за счетоводна отчетност и други услуги, наем, такси към БФБ София АД, Централен Депозитар и КФН
- разходи за заплати и осигуровки – 7 х. лв.
- реализирана е загуба от 35 х. лв.

Относно рисковете и несигурностите, на които е подложена дейността на дружеството, трябва да се спомене, че е възможно през 2013 година поради продължаващата глобална криза да намалее допълнително търсенето на недвижими имоти тип “втори дом”, което би могло да се отрази неблагоприятно на реализирането на двата проекта на дружеството – вилното селище в гр.Априлци и жилищния комплекс апартаменти “Кипарисите” в К.К. Св.Св.Константин и Елена в гр.Варна. Възприемаме посочените рискове като ниски за втория проект поради факта, че апартаментният комплекс отговаря на условията както за ваканционен имот, така и за целогодишно живеене, а изграждането на

проекта в Априлци няма да бъде стартирано преди възстановяване на интереса на инвеститорите към ваканционни имоти в региона.

Информация за промяна на принципите на управление на дружеството – няма промяна в принципите, водещи за СД остават печалбата за акционерите при спазване на нормативните изисквания и лоялност към акционерите извън управлението. Принципите на управление са част от програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и за СД на Премиер Фонд АДСИЦ те са:

- принцип на защита на акционерите
- принцип на равнопоставеност на акционерите
- принцип на максимизиране на изгодата за акционерите
- принцип на отговорността на ръководните органи спрямо акционерите
- принцип на прозрачност на действията на ръководните органи спрямо акционерите
- принцип на разкриване на информация
- принцип на забрана за търговия с вътрешна информация

Информация за системите на вътрешен контрол и управление на риска – при Премиер Фонд АДСИЦ прилагането на принципите на вътрешния контрол се гарантира от акционерната структура – няма мажоритарен акционер, а решенията относно инвестициите се вземат от СД. Този механизъм гарантира и прилагането на принципите на управление на риска.

Информация за промените в управителните органи : през 2012 година не са извършвани промени в Съвета на Директорите.

Информация за възнагражденията на членовете на СД – според устава на дружеството годишното възнаграждение на член на СД е в размер на 2 % (две на сто) от положителния годишен финансов резултат за последната финансова година, както и 0,4 % (нула цяло и четири десети на сто) от стойността на придобитите през последната финансова година активи, но не по-малко от 2 400 (две хиляди и четиристотин) лева. Към датата на изготвяне на годишния отчет за 2012 година, както и за предишни периоди възнаграждения на членовете на СД не са начислявани и не са изплащани.

През 2012 година Премиер Фонд АДСИЦ няма отдавани активи под наем, не са извършвани ремонти на обекти на дружеството. Дружеството не е придобивало нови активи. През месец декември 2011 година е стартирано строителството на курортна сграда Кипарисите в к.к. Свети свети Константин и Елена, което продължава на етап „довършителни работи“.

Информация относно сключване на сделки със свързани лица – няма такива сделки, сключени през 2012 година.

Информация относно сключени договори за заем или поети задължения по такива – няма такива договори, сключени през 2012 година.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, отнасящи се до задължения или вземания на дружеството – няма такива производства.

Информация за Директора за връзки с инвеститори – Светла Иванова – телефон 052 – 609 550, адрес Варна ул.Парчевич 9.

Относно информацията по Приложение 11 от Наредба № 2 – СД счита, че капиталовата структура на дружеството е опростена, а уставът не дава възможност за сключване на особени договорености, отнасящи се до правата на акциите или акционерите, които могат да се отнасят пряко или косвено до останалите инвеститори. Всички емитирани акции имат еднакви права и не се очаква комплициране на издаваните от Премиер Фонд АДСИЦ дялови книжа и други финансови инструменти.

Изисквана информация по Търговския закон :

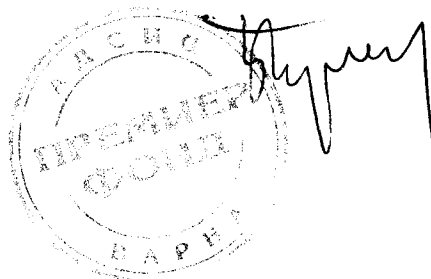
- дружеството не е придобивало собствени акции през 2012 година
- през 2012 година членовете на СД не са получавали възнаграждения
- членовете на СД не притежават допълнителни права върху акции или други финансови инструменти, емитирани от дружеството
- участието на членовете на СД в други дружества е приложено като отделна справка към годишния отчет
- няма сключвани договори между дружеството и членове на СД или свързани с тях лица

Допълнително изисквана информация :

- не са настъпвали важни събития след края на финансовата 2012 година до изготвянето на годишния финансов отчет
- дружеството няма регистрирани клонове
- дружеството не извършва развойна и научно-изследователска дейност
- дружеството не използва финансови инструменти за управление на потенциални рискове относно финансовата стабилност

26 март 2013 година

Изп. Директор : Б.Найденов



Информация  
относно прилагане на програмата за  
добро корпоративно управление  
до м. Март 2013 година

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Премиер Фонд АДСИЦ е приета след учредяване на дружеството и е актуализирана на заседание на Съвета на Директорите през месец март 2007 година, както и на заседание на СД през месец юни 2010 година. Основните цели, поставени от програмата и ръководещи дейността на служителите са :

- да се осигури взаимодействие между акционерите и управленския екип и да се създаде система от взаимоотношения между акционерите, съвета на директорите и други представители на компанията
- да създадат подходи, чрез които акционерите са гарантирани, че действията на директорите и служителите осигуряват изгода за акционерите
- да се осигури спазване на Националния Кодекс на Корпоративно Управление

В дейността си дружеството съблюдава стриктно нормативните изисквания за разкриване на информация и са осигурени равни възможности за достъп до информация чрез Интернет страниците на Investor.bg, Комисията за Финансов Надзор, Българска Фондова Борса София АД и Премиер Фонд АДСИЦ.

До момента Премиер Фонд АДСИЦ отчита следните резултати от програмата :

- спазване на всички нормативни изисквания относно провеждане на общи събрания и осигуряване на акционерите на всички възможности да упражнят правото си на глас
- равнопоставеност на всички акционери
- равен достъп до информация
- разкриване на информация във всички предвидени от закона и наредбите случаи
- назначаване на директор за връзки с инвеститорите, предоставящ им при поискване публична информация относно дружеството
- спазване на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно членовете на съвета на директорите и изискванията за независимост на поне една трета от тях
- принципно спазване на основните императиви в Кодекса
- адекватно управление от страна на ръководните органи в съответствие с изискванията на кодекса

Важно е да отбележим, че нашето дружество е едно от малкото публични дружества, при които контролният пакет акции не е съсредоточен в едно или група свързани лица. СД възприема задълженията си за разкриване на информация относно дружеството

като начин да привлича акционери чрез повишаване на доверието към дружеството.

Във връзка с приетия от СД Национален Кодекс на Корпоративно Управление отчитаме следните несъответствия между изискванията на Кодекса и практиките в Премиер Фонд АДСИЦ :

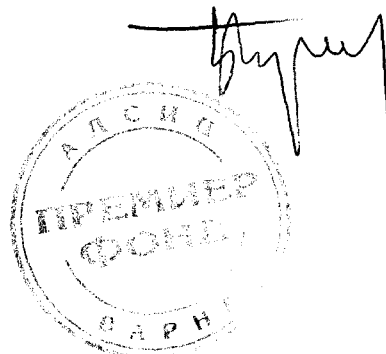
- функциите на одитен комитет се възлагат на СД, като се ръководят от г-н Близнаков; не са създадени други комитети поради все още недостатъчната дейност на дружеството и съответните минимални възможности за привличане на сътрудници;
- по същите причини не е създадена и система за вътрешен контрол и идентификационна система за заинтересованите лица, въпреки че отношенията с външните контрагенти се градят на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика;

Въпреки наличните цели при прилагането на Кодекса дружеството отчита, че основните принципи на Кодекса като компетентно и безконфликтно управление в интерес на акционерите, равнопоставено третиране на всички акционери, равнопоставеност на адресатите при разкриването на информация и адекватно ракриване на информация са безусловно спазвани от създаването на Премиер фонд АДСИЦ.

Съставил : Светла Иванова



Изпълнителен Директор : Б. Найденов



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на “Премиер фонд” АДСИЦ, включващ Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в капитала, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

### Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството на дружеството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

### Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

### Основание за квалифицирано одиторско мнение

В отчета за финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2012 година са представени Незавършено строителство в общ размер на 647 хил. лв. Една част от тях в размер на 71 хил. представляват разходи по вече приключил етап от строителството в резултат на което дружеството може да понесе допълнителни загуби.



## Мнение

По наше мнение, с изключение на възможните ефекти от въпроса описан в параграф Основание за квалифицирано мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички аспекти на същественост, имущественото и финансово състояние на дружеството към 31 декември 2012 година, както и резултатите от неговата дейност, паричните му потоци и промените в собствения капитал за годината, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.



### Годишен доклад за дейността съгласно изискванията на чл.33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността, съгласно чл.33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет към и за годината завършваща на 31 декември 2012 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността на “Премиер фонд” АДСИЦ се носи от ръководството на дружеството.

Регистриран одитор

**НЕДЬО НЕДЕВ**

26 март 2013 година  
гр. Варна  
ул. “Плиска” № 7



0145 Недьо  
Недев  
Регистриран одитор

**Акционерно дружество със специална инвестиционна цел**

**" П Р Е М И Е Р   Ф О Н Д "**

**Годишен финансов отчет**

**2012 година**

## СЪДЪРЖАНИЕ

1. Отчет за всеобхватния доход .....	3 стр.
2. Отчет за финансовото състояние.....	4 стр.
3. Отчет за паричен поток .....	5 стр.
4. Отчет за промените в капитала .....	6 стр.
5. Обща корпоративна информация. ....	7 стр.
6. Обяснителни бележки към годишен финансов отчет.....	7 стр.
7. Счетоводни политики.....	8 стр.
8. Приложения към финансовия отчет.....	13 стр.

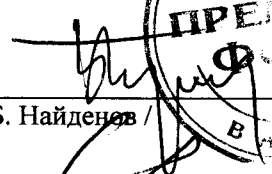
## ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД


За периода приключващ на 31 декември 2012 година

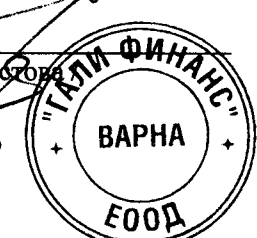
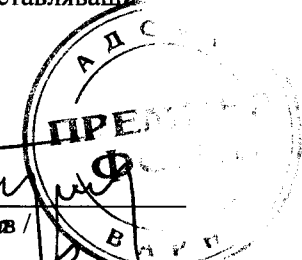
В хиляди лева	Бел.	2012	2011
Нетни приходи от продажби		-	-
Други приходи от дейността		-	-
Разходи за външни услуги	4.1	(29)	(22)
Разходи за персонала	4.2	(7)	(6)
<b>Фин.резултат от основна дейност</b>		<u>(36)</u>	<u>(28)</u>
Финансови приходи	4.3	1	10
Финансови разходи			
<b>Нетни финансови приходи</b>		<u>1</u>	<u>10</u>
<b>Печалба(загуба)преди данъчно облагане</b>	6	(35)	(18)
Разходи за данъци		-	-
<b>Печалба(загуба) след данъци</b>	6	<u>(35)</u>	<u>(18)</u>

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 15.

Дата на съставяне : 28.02.2013 год.

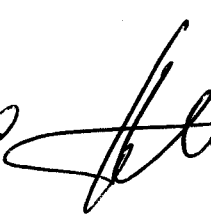
Изпълнителен директор :   
/ Б. Найденев /

Съставител :   
/ Г. Христова /



Регистриран одитор :

*Завърши съгласно  
одиторски доклад  
на 6 март 2013г.*

  
0145 **Недъо  
Недев**  
Регистриран одитор

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2012 година  
В хиляди лева

	Бел.	2012	2011
<b>Дългосрочни Активи</b>			
Инвестиционни имоти	3.2	245	245
Дългосрочни инвестиции	4.4	10	10
<b>Общо дългосрочни активи</b>		<u>255</u>	<u>255</u>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	4.5	1	24
Незавършено строителство	4.6	647	185
Данъци за възстановяване	4.5	22	8
Парични средства	4.8	11	211
<b>Общо текущи активи</b>		<u>681</u>	<u>428</u>
<b>Общо активи</b>		<u>936</u>	<u>683</u>
<b>Капитал</b>			
Основен капитал		650	650
Финансов резултат – нетен		(2)	33
<b>Общо собствен капитал</b>	4.9	<u>648</u>	<u>683</u>
Задължения към доставчици		250	
Получени аванси		38	
	4.7	<u>288</u>	
<b>Общо пасиви</b>		<u>288</u>	
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<u>936</u>	<u>683</u>

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 15.

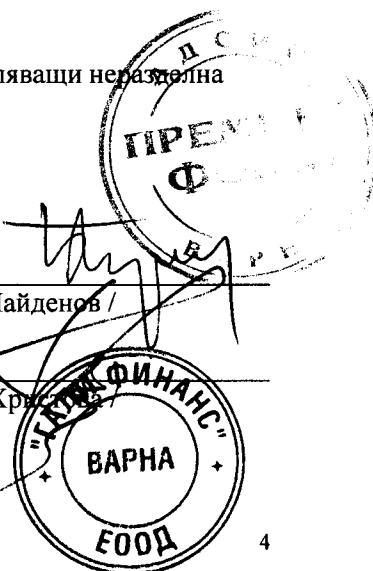
Дата на съставяне : 28.02.2013 год.

Изпълнителен директор : \_\_\_\_\_  
/ Б. Найденов /

Съставител : \_\_\_\_\_  
/ Г. Христов /

*Зорбета Свещева*  
*одиторски доклад*  
*26 март 2013г.*  
Регистриран одитор :

0145 Недьо  
Недев  
Регистриран одитор



## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 декември 2012 година

В хиляди лева	Бел.	2012	2011
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления, свързани с инвестиционни имоти		-	-
Плащания, свързани с инвестиционни имоти		(200)	(116)
Получени лихви		1	10
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(199)</b>	<b>(106)</b>
<b>Основна дейност</b>			
Плащания, свързани с търговски контрагенти		(45)	(32)
Парични потоци, свързани с труд.възнаграждения		(7)	(6)
Възстановени данъци		59	7
Други постъпления / плащания		(8)	(13)
<b>Паричен поток от основна дейност</b>		<b>(1)</b>	<b>(44)</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Изплатени дивиденди			
Други постъпления / плащания			
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Изменение на паричните средства през годината		(200)	(150)
Парични средства в началото на периода		211	361
<b>Парични средства в края на периода</b>		<b>11</b>	<b>211</b>

Отчетът за паричният поток следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 15.

Дата на съставяне : 28.02.2013 год.

Изпълнителен директор

/ Б. Найденов /

Съставител :

/ Г. Христова /

Регистриран одитор :

Заверт смясано  
одиторски доклад  
26 март 2013г.

Недьо  
Недев

Регистриран одитор

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА**

За годината, приключваща на 31 декември 2012 година

В хиляди лева	Бел.	Основен капитал	Допълнителни и законови резерви	Други резерви	Печалба/ Загуба	Общо
<b>Салдо към 1 януари 2011 година</b>		650			51	701
Общо всеобхватен доход за периода						
Финансов резултат за текущия период					(18)	(18)
Общо всеобхватен доход за периода						
Разпределение на печалбата от минали години						
<b>Салдо към 31 декември 2011 година</b>		650	-	-	33	683
<b>Салдо към 1 януари 2012 година</b>		650			33	683
Общо всеобхватен доход за периода						
Финансов резултат за текущия период					(35)	(35)
Общо всеобхватен доход за периода						
Други изменения в собствеността						
Разпределение на печалбата от минали години						
<b>Салдо към 31 декември 2012 година</b>		650	-	-	(2)	648

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 15.

Дата на съставяне : 28.02.2013 год.

Регистриран одитор :

*Здравко Славков*  
*одиторски доклад*  
*26 март 2013г.*

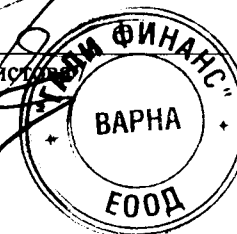
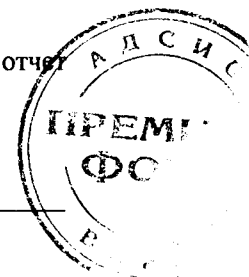
*[Signature]*  
0145 Недьо Недев  
Регистриран одитор

Изпълнителен директор :

*[Signature]*  
/ Б. Найденов

Съставител :

*[Signature]*  
/ Г. Христова



# СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2012 год.

## 1. Корпоративна информация

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

## 2 . Основни положения от счетоводната политика на дружеството

### 2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Като всяко публично търговско дружество, Премиер Фонд АДСИЦ е задължено да изготвя финансовите си отчети по изискванията на МСС. Затова настоящия отчет е в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за МСС и приети за приложение от Европейския съюз.

Към 31.12.2012 г. МСС включват Международните Счетоводни Стандарти, Международните стандарти за Финансови Отчети, Тълкуванията на Постоянния Комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО . Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена с изключение на някои активи, представени по справедлива стойност и въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал

### 2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и/или преизчисляват , за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година



### **2.3. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

Представянето на финансов отчет съгласно Международните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

### **2.4. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута, се прилага обменният курс към момента на сделката или събитията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на баланса. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им.

Валутата по представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

### **2.5. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск.

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

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

концентрация на даден риск.

## **2.6. Справедливи стойности**

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизуема стойност. Голяма част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност/ търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми/, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дискотирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени лихвени проценти към датата на баланса.

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

## **3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс.**

### **3.1. Нетекущи активи**

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. За посочения период дружеството не разполага с нетекущи активи.

### **3.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционен е имотът, държан с цел увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват по метода на справедливата стойност, като печалбите и загубите, възникващи от промени в справедливата цена, се признават за периода в който са възникнали.

Като инвестиционен имот в баланса на дружеството е представен поземлен имот с площ 10 398 кв.м. в гр. Априлци. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружеството е определило

справедливата стойност на имота в размер на 245 хил лв. Направените разходи до момента за проектиране на вилно селище са в размер на 45 х лв и са отразени по сметка Незавършено строителство. През м. 12.2012 год. на дружеството е издадено Разрешение за строеж.

### **3.3. Инвестиции в ценни книжа**

Ценните книжа, класифицирани като инвестиции, държани до падеж, са оценени по цена на придобиване. Като дългосрочни инвестиции са представени притежаваните акции от капитала на обслужващото дружество „Фонд Мениджър“ АД и те са в размер на 10 хил. лв. Ръководството на дружеството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност, тъй като това е непублично дружество.

### **3.4. Настоящ проект**

В края на 2011 год., във връзка с финализиране на предварителен договор за строеж срещу обезщетение, на Дружеството е учредено безсрочно право на строеж върху поземлен имот, находящ се в гр. Варна, район Приморски, КК „Св. Константин и Елена“. Същият е с площ 655 кв.м. През м. декември 2011 год. започна изграждането на грубия строеж на Жилищна сграда „Кипарисите“, състояща се от сутерен, три надземни етажа и тавански етаж. ЗП – 168.84 кв.м. През м. май 2012 год. етапът на грубия строеж приключи, и конструкцията е приета с Акт Обр.14. Към края на отчетния период се извършват довършителни разходи. Предвижда се през м. май 2013 г. сградата да бъде завършена, а през юли 2013 г. да бъде въведена в експлоатация. Всички разходи, съпътстващи строителството, са осчетоводени по сметка незавършено строителство и са в размер на 602 хил лв.

### **3.5. Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута, по заключителния курс на БНБ към края на периода, намалени със стойността на начислената обезценка.

Вземанията се отписват като несъбираеми, когато ръководството прецени че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

### **3.6. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват неблокирани касови наличности, салда по банкови сметки и невъзстановени суми от подотчетни лица. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност,

а паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват по заключителния курс на БНБ към края на периода.

### 3.7. Акционерен капитал

Основният капитал е представен в баланса по неговата номинална стойност, която съответства на актуалната му съдебна регистрация - 650 000 лева и е разпределен в 650 000 броя обикновени безналични акции с номинална стойност по 1 лев всяка. Акционери в дружеството са :

Акционери :	%-тно участие :	брой акции:
Борислав Найденов –пряко и чрез свърз.лица	37.66	244 790
ЦКБ Сила	9.20	59 800
Експрес Гаранцион ООД	7.62	49 500
Унишип ЕООД	7.31	47 500
Силвия Николова	7.08	46 000
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860
Милчо Близнаков	5.66	36 820
Други физически и юридически лица	19.18	124 730
	100	650 000

### 3.8. Търговски и други задължения

Търговските задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към края на периода . Текущи са тези от тях , които са дължими до 12 месеца след датата на баланса.

### 3.9. Признаване на приходи и разходи

Приходите от продажби и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

### 3.10 . Финансови приходи

Приходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент. Те се признават в отчета за всеобхватните приходи и разходи в момента на възникването им. Финансовите приходи се представят в отчета за

всеобхватните приходи и разходи нетно.

#### 4. Изменение в прилаганата счетоводна политика

Промени в счетоводната политика са допустими при законови изисквания, промени в МСФО и МСС или за по-подходящо представяне на събитията и сделките във финансовите отчети на дружеството. Дружеството прилага ревизирия МСС 1 Представяне на финансови отчети (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г.. В резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал несвързани със собствениците се представят в отчета за всеобхватния доход.

#### 5. Данъци върху печалбата

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно закона за корпоративното подоходно облагане в сила за 2012 год. инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък.

#### 6. Финансов резултат

Отчетен резултат за периода – загуба от 35 хил лв.

#### 7. Доходи на акция

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

Средно претеглен брой обикновени акции :	2012 г.	2011 г.
Издадени обикновени акции към 01.01.	650	650
Акции, издадени през годината	-	-
Брой обикновени акции към 31.12.	650	650
	-----	-----
Средно претеглен брой акции към 31.12	650	650

Загуба за 2012 год и 2011 год припадаща се на притежателите на обикновени акции :

хил. лв	2012 г.	2011 г.
---------	---------	---------

Нетен резултат за периода	(35)	(18)
Нетна загуба припадаща се на притежателите на обикновени акции	(0.05)	(0.03)

### 3.11. Оповестяване на свързаните лица

Дружеството няма сделки със свързани лица.

### 3.12. Събития, настъпили след датата на баланса

Между датата на този отчет и датата на неговото съставяне не са възникнали коригиращи събития, които следва да бъдат оповестени в отчета.

## 4. Приложение

### 4.1 РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011
Българска Фондова Борса	1	1
Комисия финансов надзор и Централен Депозитар	2	2
Обслужващо дружество	17	10
Наем офис	5	6
Публикация в медии	3	1
Одит	1	1
Други административни разходи		1
	<u>29</u>	<u>22</u>

### 4.2. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011
Разходи за заплати	6	5
Разходи за социални осигуровки	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>7</u>	<u>6</u>

### 4.3 ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011
Приходи от лихви	1	10
	<u>1</u>	<u>10</u>

#### 4.4. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

В хиляда лева	31.12.2012	31.12.2011
Инвестиции в асоциирани предприятия	10	10
	<u>10</u>	<u>10</u>

#### 4.5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011
Вземания по предоставени гаранции / аванси	1	24
Данъци за възстановяване	22	8
	<u>23</u>	<u>32</u>

#### 4.6. НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО (ОБЩО ЗА 2-ТА ПРОЕКТА)

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011
Такси	14	12
Проектиране	101	76
Инвеститорски контрол	11	1
Изпълнени СМР	292	55
Материали	48	37
Други	76	4
Довършителни дейности	105	
	<u>647</u>	<u>185</u>

#### 4.7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

В хиляда лева	31.12.2012	31.12.2011
Задължения към доставчици	250	-
Получени аванси	38	
	<u>288</u>	<u>-</u>

#### 4.8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

В хиляда лева	31.12.2012	31.12.2011
Парични средства в брой	1	1
Парични средства по банкови сметки и депозити	10	360
	<u>11</u>	<u>361</u>

4.9. *Капитал*

В хиляди лева	31.12.2012	31.12.2011
Записан капитал	650	650
Неразпределена печалба	194	193
Непокрита загуба	-161	-142
Текуща загуба	-35	-18
	<u>648</u>	<u>683</u>

Изпълнителен директор :

/ Б. Найденов /



Съставител :

/ Г. Христова /





## ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният ....., гражданин на Република България, ЕГН ....., притежаващ л.к. № ....., издадена на ..... от МВР ....., представляващ ..... – Булстат ....., адрес ....., в качеството му на акционер, притежаващ ..... обикновени безналични акции с право на глас от капитала на “Премиер Фонд” АДСИЦ – гр.Варна - дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд по фирмено дело № 322 / 2006, със седалище и адрес на управление гр.Варна ул.Парчевич 9,

## УПЪЛНОМОЩАВАМ

..... ЕГН ....., притежаващ л.к. № ....., издадена на ..... от МВР ....., адрес .....

да ме представлява на Общото събрание на акционерите на “Премиер Фонд” АДСИЦ – гр.Варна, което ще се проведе на 05.06.2013 год. от 11.00 ч. в гр. Варна, ул.Парчевич 9 и да гласува с всички притежавани от мен акции по въпросите от дневния ред, съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Годишен доклад на СД за дейността на дружеството през 2012 г.; проект за решение - ОС приема годишния доклад на СД за дейността на дружеството през 2012 г.; пълномощникът да гласува .....
2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2012 г.; проект за решение - ОС приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2012 г.; пълномощникът да гласува .....
3. Одобряване на годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; проект за решение - ОС одобрява годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; пълномощникът да гласува .....
4. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите; проект за решение - ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите; пълномощникът да гласува .....
5. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2012 г.; проект за решение - ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2012 г.; пълномощникът да гласува .....
6. Избор на регистриран одитор за финансовата 2013 г.; проект за решение - ОС избира Недьо Михалев Недев (диплом № 145), да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2013 г.; пълномощникът да гласува .....

Упълномощаването обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ и не са съобщени или обнародвани съобразно чл. 223 ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

Съгласно чл. 116, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

## УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

/...../

# ПРОГРАМА

## за прилагане на международно признатите станданти за добро корпоративно управление и въвеждане и спазване на Националния Кодекс за Корпоративно Управление

Настоящите правила за добро корпоративно управление се приемат с цел да се осигури взаимодействие между акционерите и управленския екип и да се създаде система от взаимоотношения между акционерите, съвета на директорите и други представители на компанията. Целта на правилата е да се постигне съчетание от правни и институционални споразумения, управляващи поведението на икономическия субект Премиер Фонд АДСИЦ в интерес на акционерите, при разделяне на собствеността от управлението. Приемането на нормите на Националния Кодекс за Корпоративно Управление ще затвърди прилагането на модерните европейски принципи за управление, отношения с акционерите и заинтересованите лица, разкриване на информация и контрол.

Правилата трябва да създадат подходи, чрез които акционерите са гарантирани, че действията на директорите и служителите осигуряват изгода за акционерите. Като резултат се очаква формирането на разнообразни бариери и балансъори за защита на интересите на акционерите в условията на разделяне на собственост от управление, в което не всички собственици са представени. Правилата трябва да създадат и процедури за достъп на акционерите до информация за дружеството, без да се нарушават разпоредбите на нормативната база, забраняваща разпространение на вътрешна информация.

Управлението на дружеството ще се извършва при съблюдаване на следните принципи :

- принцип на защита на акционерите
- принцип на равнопоставеност на акционерите
- принцип на максимизиране на изгодата за акционерите
- принцип на отговорността на ръководните органи спрямо акционерите
- принцип на прозрачност на действията на ръководните органи спрямо акционерите
- принцип на разкриване на информация
- принцип на забрана за търговия с вътрешна информация

В дейността си членовете на Съвета на Директорите имат следните основни задължения :

1. Доверителни задължения – за лоялност :
  - да се действа в интерес на компанията
  - да се избягват конфликти на интереси
  - използване на властта според предназначението
2. Задължения да се действа с необходимата грижа и умения.

В дейността си дружеството да съблюдава стриктно нормативните изисквания за разкриване на информация и с настоящите правила Съветът на Директорите дефинира отделните равнища :

1. Равнище фирма - от финансово-счетоводно естество, за цялостната стопанска дейност и съпътстващи разяснителни бележки – според нормативните актове.
2. Равнище проект – отделни, бъдещи дейности, включително нова емисия ценни книжа – проспект.
3. Равнище информация – ситуационно обусловена информация – ситуационен характер поради естеството на отразяваното събитие.

В дейността си дружеството да осигури :

1. Равно третиране на акционерите.

Корпоративното управление следва да осигури равно третиране на акционерите, включително на миноритарни и чуждестранни акционери. Всички акционери следва да имат възможността да получат ефективна компенсация за нарушаване на техните права. Процедурите по провеждане на общото събрание на акционерите следва да позволят равно третиране на всички акционери. Процедурите на компанията не следва да правят трудно и скъпо подаването на гласуването.

2. Роля на акционерите в корпоративното управление.

Корпоративното управление следва да признава правата на акционерите, установени със закон и да насърчава активното сътрудничество между корпорацията и акционерите в създаване на богатство, работни места и устойчивост на финансово стабилно предприятие.

3. Отговорности на ръководните органи.

Корпоративното управление следва да осигури стратигическите начала на компанията, ефективен надзор върху мениджмънта от страна на ръководните органи, както и отчетност на ръководните органи пред акционерите. Членовете на ръководните органи следва да действат при пълна информираност, честност, с дължимото внимание и грижа и в най-добър интерес на компанията и акционерите. В случаите, когато решенията на ръководните органи могат да повлияят различно върху различните групи

акционери, ръководните органи трябва справедливо да третират всички акционери.

4. Ръководните органи изпълняват следните ключови функции:

- Преглед и управление на корпоративната стратегия, на основните планове, на политиката в областта на рисковете, на годишните бюджети и бизнес планове; установяване на основните цели и задачи; контрол върху приложението и дейността на корпорацията; надзор върху основните инвестиционни разходи и продажби на активи.
- Подбор при предлагането на управленските изпълнителски кадри, контрол върху дейността им, размествания при необходимост и контрол върху изпълнението на плановете.
- Контрол и преразглеждане на възнаграждението на управленските изпълнителски кадри и членовете на ръководните органи, както и гарантиране на прозрачен и законосъобразен процес на определяне на членовете на ръководните органи.
- Контрол и предотвратяване на потенциални конфликти на интереси на мениджмънта, на ръководните органи и акционерите, включително неправомерно използване на корпоративните активи и злоупотреби по сделки.
- Осигуряване на надеждност на корпоративната счетоводна и финансова система, включително независим одит. Гарантиране, че независимият одит и съответните системи за контрол функционират и по-специално системите за контрол върху риска и финансов контрол и че са изградени в съответствие със закона.
- Надзор върху процеса на оповестяване и комуникация.

Във връзка с приетия от БФБ София АД Национален Кодекс за Корпоративно Управление и Практика на КФН Съветът на Директорите на Премиер Фонд АДСИЦ декларира, че приема и спазва Националния Кодекс за Корпоративно Управление. Идеите за икономическа свобода на стопанските субекти и пазарна демокрация, залегнали в кодекса са водещи при управлението на дружеството, разкриването на информация и връзките с акционерите и заинтересованите лица. СД приема Кодекса като стандарт за добра практика и средство за общуване.

Настоящата програма е приета на заседание на Съвета на Директорите на Премиер Фонд АДСИЦ.

Съставил :Светла Иванова



Изпълнителен Директор : Б. Найденов

