

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за

периода, приключващ на 31 Декември 2019 година

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Междинен отчет за всеобхватния доход	3 стр.
2. Междинен отчет за финансовото състояние	4 стр.
3. Междинен отчет за паричен поток	5 стр.
4. Междинен отчет за промените в капитала	6 стр.
5. Обща корпоративна информация	7 стр.
6. Подбрани обяснителни бележки към междинен финансов отчет	7 стр.
7. Счетоводна политика	7 стр.
8. Приложения към финансовия отчет	8 стр.

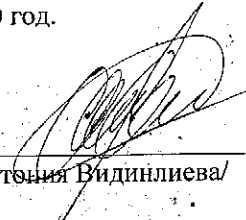
**Междинен отчет за печалбата или загубата и
 другия всеобхватен доход**

	Бележки	31.12.2019 г. ‘000 лв.	31.12.2018 г. ‘000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	11.1	111	109
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти		360	2 256
Други приходи	11.2	2 545	510
Приходи от продажба на инвестиционни имоти			3600
Печалба (загуба) от продажба на инвестиционни имоти			(1789)
Разходи за външни услуги	12	(111)	(360)
Разходи за персонала	13	(57)	(70)
Други разходи	14	(269)	(150)
Разходи за материали			(1)
Обезценка			(1)
Печалба от оперативна дейност		2 579	4 104
Финансови разходи за лихви и такси по заеми	15	(2 318)	(2 225)
Загуба от финансова дейност		(2 318)	(2 225)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода		261	2 029
		лв.	лв.
Печалба/(Загуба) на акция:	16	0.40	3.12

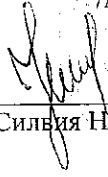
Отчетът за печалбата и загубата следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне: 28.01.2020 год.

Изпълнителен директор:


 /Антония Видинлиева/

Съставител:


 /Силвия Николова/

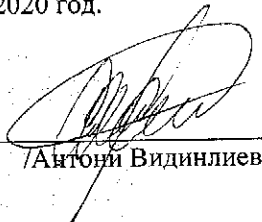
Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2019 г. '000 лв.	31.12.2018 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	43 922	42 000
Нетекущи активи		43 922	42 000
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	7 118	8 510
Пари и парични еквиваленти	6	75	27
Текущи активи		7 193	8 537
Общо активи		51 115	50 537
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7	650	650
Натрупувана печалба		6 229	5 968
Общо собствен капитал		6 879	6 618
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	9	20 000	20 000
Задължения по банкови заеми	8	20 809	20 915
Нетекущи пасиви		40 809	40 915
Текущи пасиви			
Задължения към персонала		-	4
Задължения по банкови заеми	8	1 868	1 450
Задължения по облигационен заем	9	80	709
Търговски и други задължения	10	1 474	833
Задължения към свързани лица	17	5	8
Текущи пасиви		3 427	3 004
Общо пасиви		44 236	43 919
Общо собствен капитал и пасиви		51 15	50 537

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 17.

Дата на съставяне: 28.01.2020 год.

Изпълнителен директор:


/Антони Видинлиева/

Съставител:


/Силвия Николова/

Междинен отчет за паричните потоци

	31.12.2019 г. '000 лв.	31.12.2018 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	3 189	121
Плащания към доставчици и други кредитори	(133)	(641)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(62)	(64)
Платени/ възстановени данъци	(593)	700
Други плащания/ постъпления от оперативна дейност	(17)	(17)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 384	99
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(1864)	(10 069)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	(629)
Получени аванси по предварителни договори, нетно	1 310	875
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	106
Възстановен аванс за покупка на инвестиционни имоти	850	-
Други постъпления за инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	296	(9 717)
Финансова дейност		
Получени банкови заеми	1 910	13 008
Плащания по получени банкови заеми	(1 602)	(1 816)
Платени лихви и такси по банкови заеми	(988)	(891)
Платени лихви и такси по облигационен заем	(1 952)	(670)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 632)	9 631
	48	11
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	27	16
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	75	27
Пари и парични еквиваленти в края на периода	75	27


Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне: 28.01.2020 год.

Изпълнителен директор:


/Антони Видинлиева/

Съставител:


/Силвия Николова

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

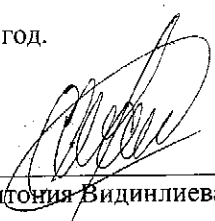
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана Печалба /загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	650	5 968	6 618
Печалба/(загуба) за периода	-	261	261
Общо всеобхватна загуба за периода	-	261	261
Салдо към 31 декември 2019 г.	650	6 229	6 879

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана Печалба /загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	650	3 939	4 589
Печалба(Загуба) за периода	-	2 029	2 029
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	-	2 029	2 029
Салдо към 31 декември 2018 г.	650	5 968	6 618

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 12.

Дата на съставяне: 28.01.2020 год.

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/

Съставител:


/Силвия Николова/

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща корпоративна информация

„Премиер фонд“ АДСИЦ („Дружеството“) е публично 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 № 19-ДИСЦ/03.04.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. „Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление.

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има двама служители, назначен по трудов договор. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество „Стор Мениджмънт 1“ ЕООД, съгласно ЗДСИЦ.

Към 31 декември 2019 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Де Ново ЕАД, притежаващо 19.48 % от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Финансовият отчет на Дружеството 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. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 Декември 2019 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с междинния финансов отчет към 31.12.2018 г. и с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева – функционалната валута на Дружеството.

Междинният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 януари 2019 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че изготвеният междинен финансов отчет не е заверен от одитор.

3. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност; предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари.

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

	Незеделски земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Имоти в процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2019	241	41 706	53	42 000
Придобити		1 562		1 562
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти		360		360
Преносна стойност на 31 декември 2019	241	43 628	53	43 922
Салдо на 01 януари 2018	241	25 841	8 220	34 302
Придобити	-	13 345	(3 960)	9 385
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2 256	-	2 256
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4)	-	2 053	-	2 053
Възстановени аванси по договори за покупка на имоти	-	-	(4 207)	(4 207)
Отписан актив в резултат на продажба	-	(1 789)	-	(1 789)
Преносна стойност на 31 декември 2018	241	41 706	53	42 000

Като инвестиционни имоти в отчета за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, град Русе, град Добрич и гр. София

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

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

Приходите от наем са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, статия „Приходи от наеми на инвестиционни имоти“. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на

отдаваните под наем инвестиционни имоти са отнесени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, статия „Разходи за външни услуги”.

Дружеството е страна по няколко договора за наем.

4. Инвестиционни имоти, държани за продажба

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

5. Търговски и други вземания

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Вземания по договори за продажба на инвестиционни имоти	2 373	4 112
Вземания във връзка с предоставени аванси на доставчици	4 663	4 333
Предплатени разходи	54	42
Вземания по договори за наем	26	23
Други вземания	2	-
	7 193	8 510

Всички вземания са краткосрочни.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	75	28
- ефект от очаквани кредитни загуби	-	(1)
Пари и парични еквиваленти	75	27

Дружеството съхранява парични средства в банки с различен кредитен рейтинг. Направеният анализ към 31 декември 2018 г. на публикуваните кредитни рейтинги е довел до изчислени кредитни загуби за дружеството в размер на 1 хил. лв.

7. Акционерен капитал

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

Към 31 декември 2019 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

8. Задължения по банков заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Главници по банков заеми	1 764	1 406	22 809	20 915
Лихви по банков заеми	104	44	-	-
Общо	1 868	1 450	22 809	20 915

Дружеството е страна по договори за пет банков инвестиционни кредита.

Параметрите по договорите са следните:

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 5 200 хил. лв.:

- Дата на отпускане – 25.08.2016 г.;
- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 25.08.2026 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството;

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 6 100 хил. лв.:

- Дата на отпускане – 31.10.2016 г.;
- Лихвен процент – променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка;
- Срок на кредита – 84 месеца – до 20.10.2023 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството;

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9 800 хил. лв.:

- Дата на отпускане – 30.01.2018 г.;
- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
- Срок на кредита – до 120 месеца - до 30.01.2028 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1 640 хил. евро:

- Дата на отпускане – 20.12.2018 г.;
- Лихвен процент – EURIBOR плюс надбавка;
- Срок на кредита – до 120 месеца - до 20.12.2028 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1 600 хил. лв.

- Дата на отпускане – 30.09.2019 г.
- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
- Срок на кредита - 120 месеца – до 25.09.2029 г.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството

Договор за кредит за оборотни средства в размер на 310 хил. лв.

- Дата на отпускане – 17.10.2019 г.
- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка;
- Срок на кредита - 6 месеца – до 17.04.2020 г.

- Валута, в която се извършват плащанията – лева
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството

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

9. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АД СИЦ от 07.12.2017 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Премиер фонд АД СИЦ;
- Пореден номер на емисията – първа емисия;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Дата на емитиране – 15.12.2017 г.
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лева;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: лева;
- Лихва – 6.50 % проста лихва на годишна база;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно.

Лихвите и текущата част от таксите по облигационния заем за отчетния период, в размер на 80 хил. лв. (2018 г.: 709 хил. лв.), са представени в текущи пасиви.

10. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Задължения към доставчици	110	109
ДДС за внасяне (вкл. лихви за забава)	-	517
Задължения за местни данъци и такси свързани с имоти (вкл. лихви за забава)	51	200
Получени аванси	1 310	5
Задължения по получени депозити	3	-
Задължения към свързани лица	6	8
Други задължения	-	6
Общо	1 480	845

Получения аванс е по предварителен договор с контрагент за продажба на инвестиционен имот.

11. Приходи

11.1 Приходи от наеми на инвестиционни имоти

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	111	109
	111	109

11.2 Други приходи

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Други приходи	2 545	510
	<u>2 545</u>	<u>510</u>

Другите приходи са свързани с договори за покупко-продажба на недвижими имоти и договор във връзка с изпълнение на инвестиционен проект.

12. Разходи за външни услуги

	31.12.2019 000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(22)	(19)
Такса обслужващо дружество	(15)	(11)
Независим финансов одит	(6)	(2)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(10)	(8)
Застраховки	(18)	(16)
Юридически услуги	(2)	-
Разходи за охрана	(38)	(29)
Други разходи за външни услуги	-	(5)
Разходи за външни услуги	<u>(111)</u>	<u>(90)</u>

13. Разходите за възнаграждения

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(48)	(56)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(14)
Сторниране на разходи за компенсиреми отпуски	2	-
Разходи за възнаграждения	<u>(57)</u>	<u>(70)</u>

14. Други разходи

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(189)	(280)
Други разходи	(80)	(1)
Други разходи	<u>(269)</u>	<u>(281)</u>

15. Финансовите разходи

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(2 251)	(2154)
Разходи за такси по заеми	(67)	(61)
Финансови разходи	<u>(2 318)</u>	<u>(2 215)</u>

16. Печалба/Загуба на акция

Основната печалба/загуба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба/загуба

на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба/загуба на акция, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Печалба/(Загуба) за периода (в лв.)	261 000	2 028 650
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основна печалба/(загуба) на акция (в лв.)	0.40	3.12

17. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2019 г. включват 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.

17.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор, членовете на Съвета на директорите..

Към 31.12.2019 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 57 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 5 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв.

18. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

19. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 28. януари 2020 г. са настъпили следните значими събития:

- На 10.01.2020 г. успешно е приключила подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Премиер фонд“ АДСИЦ осъществена съгласно Решение на Съвета на директорите взето на заседание, проведено на 17.05.2019 г., за увеличаване на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 1 800 000 (един милион и осемстотин хиляди) лв., чрез издаване на нови 1 150 000 (един милион сто и петдесет хиляди) и съгласно Проспект за публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № РГ-05-1255-7 от 12.09.2019 г.

28.01.2020 г.

Изпълнителен директор:

Антония Видинлиев