

A decorative border resembling a scroll, with rounded corners and a vertical strip on the left side. The text is centered within this border.

**ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**за**

**периода, приключващ на 31 декември 2018 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.

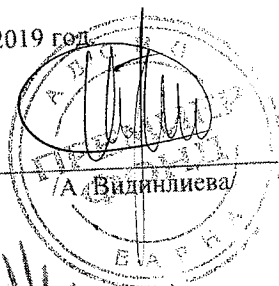
**Междинен отчет за печалбата или загубата и  
другия всеобхватен доход**

	Бележки	31.12.2018 г. '000 лв.	31.12.2017 г. '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	11.1	109	60
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	11.2	3 600	381
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		2 256	2 024
Други приходи	11.3	510	24
Балансова стойност на продадени активи		(1 789)	(400)
Разходи за материали		(1)	-
Разходи за външни услуги	12	(370)	(109)
Разходи за персонала	13	(70)	(38)
Други разходи	14	(1)	(3)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>4 244</b>	<b>1 939</b>
Финансови разходи за лихви и такси по заеми	15	(2 213)	(612)
<b>Печалба от финансова дейност</b>		<b>2 031</b>	<b>1 327</b>
<b>Общо всеобхватна печалба за периода</b>		<b>2 031</b>	<b>1 327</b>
		лв.	лв.
<b>Печалба на акция:</b>	16	<b>3.12</b>	<b>2.04</b>

Отчетът за паричните потоци 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: 25.01.2019 год.

Изпълнителен директор:



/А. Видинлиева/

Съставител:

/О. Николова/

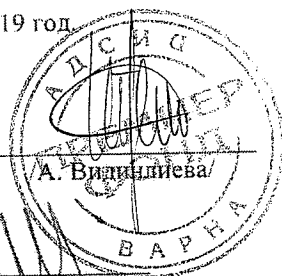
## Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2018 г. '000 лв.	31.12.2017 г. '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	3	42 000	34 302
<b>Нетекущи активи</b>		<b>42 000</b>	<b>34 302</b>
<b>Текущи активи</b>			
Инвестиционни имоти държани за продажба	4	-	2 053
Търговски и други вземания	5	8 498	644
Пари и парични еквиваленти	6	27	16
<b>Текущи активи</b>		<b>8 525</b>	<b>2 713</b>
<b>Общо активи</b>		<b>50 525</b>	<b>37 015</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	7	650	650
Натрупана печалба		5 970	3 939
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>6 620</b>	<b>4 589</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	9	19 988	20 000
Задължения по банкови заеми	8	20 915	9 914
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>40 903</b>	<b>29 914</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към персонала		4	2
Задължения по банкови заеми	8	1 450	1 231
Задължения по облигационен заем	9	707	57
Търговски и други задължения	10	833	1 215
Задължения към свързани лица	17	8	7
<b>Текущи пасиви</b>		<b>3 002</b>	<b>2 512</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>43 905</b>	<b>32 426</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>50 525</b>	<b>37 015</b>

Отчетът за паричните потоци 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: 25.01.2019 год.

Изпълнителен директор:



А. Виланлиева

Съставител:

/С. Николова/

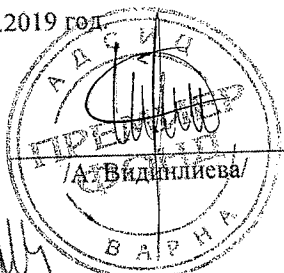
## Междинен отчет за паричните потоци

	31.12.2018 г. '000 лв.	31.12.2017 г. '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти и други дебитори	1 177	70
Плащания към доставчици и други кредитори	(3 858)	(231)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(64)	(31)
Платени/ възстановени данъци	700	100
Други плащания/ постъпления от оперативна дейност	(17)	18
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>2 062</b>	<b>(74)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	(6 870)	(10 634)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	(1 685)	(9 376)
Получени аванси по предварителни договори, нетно	875	351
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	106	458
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(7 574)</b>	<b>(19 201)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени банкови заеми	13 008	-
Постъпления от емитиран облигационен заем	-	20 000
Плащания по получени банкови заеми	(1 798)	(169)
Платени лихви и такси по банкови заеми	(891)	(556)
Платени лихви и такси по облигационен заем	(670)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>9 649</b>	<b>19 275</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	16	16
Валутна преоценка	(1)	-
Обезценка на парични средства	(1)	-
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>27</b>	<b>16</b>

Отчетът за паричните потоци 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: 25.01.2019 год

Изпълнителен директор:



Съставител:

/С. 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 2018 г.	650	3 939	4 589
Печалба/ (загуба) за периода	-	2 031	2 031
Общо всеобхватна печалба за периода	-	2 031	2 031
Салдо към 31 декември 2018 г.	650	5 970	6 620

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана Печалба /загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	650	2 612	3 262
Загуба/ (печалба) за периода	-	1 327	1 327
Общо всеобхватна загуба/ (печалба) за периода	-	1 327	1 327
Салдо към 31 декември 2017 г.	650	3 939	4 589

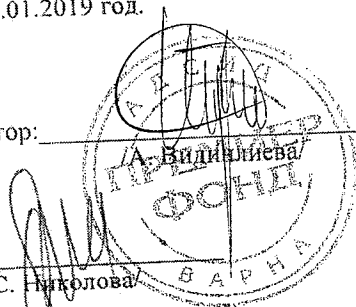
Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне: 25.01.2019 год.

Изпълнителен директор:

Съставител:

/С. 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 си директор заедно и по отделно с прокуриста Евгени Йорданов Ташев.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор, на длъжност: Директор за връзки с инвеститорите.

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество „Стор Мениджмънт“ ООД, съгласно ЗДСИЦ.

Към 31 декември 2018 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 2018 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г.

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

Междинният финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2017 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 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.
<b>Отчетна стойност:</b>				
Салдо на 01 януари 2018	241	25 841	8 220	34 302
Придобити	-	13 426	(8 167)	5 259
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2 256	-	2 256
Трансфер от имоти държани за продажба	-	2 053	-	2 053
Отписани активи в резултат на продажба	-	(1 870)	-	(1 870)
<b>Преносна стойност на 31 декември 2018</b>	<b>241</b>	<b>41 706</b>	<b>53</b>	<b>42 000</b>
Салдо на 01 януари 2017	241	14 902	53	15 196
Придобити	-	11 368	8 167	19 535
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2 024	-	2 024
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4)	-	(2 053)	-	(2 053)
Отписан актив в резултат на продажба	-	(400)	-	(400)
<b>Преносна стойност на 31 декември 2017</b>	<b>241</b>	<b>25 841</b>	<b>8 220</b>	<b>34 302</b>

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Като имоти в процес на придобиване е представено незавършеното строителство в размер на 53 хил. лв., което представлява стойността на разходите по строителството на обект в гр. Априлци. В тази сума са включени разходи за проектни дейности и такси. За целите на отчета, ръководството е преценило, че въпросните разходи се представят като неразделна част от съответния инвестиционен имот, за който се отнасят.

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 „Други разходи”.

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

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Предоставени аванси	620	-
Търговски и други вземания	7 848	13
Данъчни вземания	-	587
Предплатени такси и други	30	44
	<b>8 498</b>	<b>644</b>

Всички вземания са краткосрочни.

#### 6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	28	16
- ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>27</b>	<b>16</b>

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството. Паричните средства блокирани в КТБ АД, на стойност 1 298.05 лв. са изцяло обезценени.

#### 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 2018 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

#### 8. Задължения по банков заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Главници по банков заеми	1 406	1 217	20 915	9 914

Лихви по банкови заеми	44	14	-	-
Общо	<u>1 450</u>	<u>1 231</u>	<u>20 915</u>	<u>9 914</u>

Дружеството е страна по договори за четири банкови 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 – 3 месечен SOFIBOR 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 – 3 месечен SOFIBOR 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.

## 9. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ 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 АДСИЦ;
- 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 707 хил. лв. (2017 г.: 57 хил. лв.), са представени в текущи пасиви. Нетекущата част от таксите е представена като сконто от главницата по облигационния заем.

## 10. Търговски и други задължения

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Задължения към доставчици	109	789
Данъчни задължения	711	71
Получени аванси	5	355
Задължения по получени депозити	2	-
Задължения към свързани лица	8	7
Задължения към персонала	4	-
Други задължения	6	2
<b>Общо</b>	<b>845</b>	<b>1 224</b>

## 11. Приходи

### 11.1. Приходи от наеми на инвестиционни имоти

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	109	60
	<b>109</b>	<b>60</b>

### 11.2. Приходи от продажба на инвестиционни имоти

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 600	381
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(1 789)	(400)
	<b>1 811</b>	<b>(19)</b>

### 11.3. Други приходи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
	510	24
	<b>510</b>	<b>24</b>

## 12. Разходи за външни услуги

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционните имоти	(280)	(87)
Разходи за регулаторни и други такси	(19)	(5)
Такса обслужващо дружество	(11)	(4)
Независим финансов одит	(2)	-
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(8)	(4)
Застраховки	(16)	(7)
Разходи за охрана	(29)	-
Други разходи за външни услуги	(5)	(2)

**Разходи за външни услуги**

<b>(370)</b>	<b>(109)</b>
--------------	--------------

**13. Разходите за възнаграждения**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Разходи за заплати	(56)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(7)
Пеовизии за неползван отпуск	(3)	(2)
<b>Разходи за възнаграждения</b>	<b>(70)</b>	<b>(38)</b>

**14. Други разходи**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Други разходи	(1)	(3)
<b>Други разходи</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>

**15. Финансовите разходи**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Разходи за лихви по заеми	(2 152)	(577)
Разходи за такси по заеми	(61)	(35)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(2 213)</b>	<b>(612)</b>

**16. Печалба на акция**

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството.

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Печалба за периода (в лв.)	2 030 650	1 327 000
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
<b>Основна печалба на акция (в лв.)</b>	<b>3.12</b>	<b>2.04</b>

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

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2018 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 и прокуриста.

Към 31.12.2018 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 66 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 8 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 4 хил. лв., както и неизплатени възнаграждения в размер на 4 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 – 26 януари 2019 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.