

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

" П Р Е М И Е Р Ф О Н Д "

Годишен финансов отчет

2013 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.....	10 стр.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода приключващ на 31 декември 2013 година

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
Приходи от дейността	3.0	91	-
Разходи за външни услуги	4.1	(29)	(29)
Разходи за персонала	4.2	(7)	(7)
Други разходи в сф.		(8)	
разходи за обезпечени		(8)	
Балансова стойност на продадени активи		(314)	
Резултат - оперативна печалба / загуба /		(267)	(36)
Приходи от финансови операции			
Приходи от пропуски на активи		332	
Приходи от лихви			1
Нетни финансови приходи	4.3	333	1
Печалба преди данъчно облагане		66	(35)
Разходи за данъци			
Печалба след данъци		66	(35)

Отчетът за доходите 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: 28.02.2014 год.

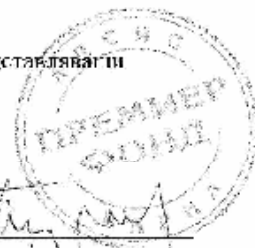
Изпълнителен директор: _____
/ В. Нейдеков /

Съставител: _____
/ Г. Христова /

Регистриран одитор:

Заведен Бюро резерви
28 март 2014 г.

0145 Недьо
Недев
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

За периода, приключващ на 31 декември 2013 година
В хиляди лева

	Бел.	2013	2012
Дългосрочни Активи			
Инвестиционни имоти	3.2	237	245
Дългосрочни инвестиции	4.4	-	10
Общо дългосрочни активи		<u>237</u>	<u>255</u>
Търговски и други вемания	4.5	1	47
Имоти за продажба	3.3	927	
Незавършено строителство	4.5	50	601
Данъци за възстановяване	4.5	8	22
Парични средства	4.8	6	11
Общо текущи активи		<u>992</u>	<u>681</u>
Общо активи		<u>1229</u>	<u>936</u>
Капитал			
Особен капитал	4.9	650	650
Финансов резултат – нетен		64	(2)
Общо собствен капитал		<u>714</u>	<u>648</u>
Задължения към доставчици	4.5	515	250
Получени аванси			38
Общо пасиви		<u>515</u>	<u>288</u>
Общо капитал и пасиви		<u>1229</u>	<u>936</u>

Балансът 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: 28.02.2014 год.

Изпълнителен директор:

/ В. Найденов /

Регистриран одитор:

Завършен без резерви

26 март 2014 г.

Надзорен Счетоводител:

/ Д. Христова /

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧЕН ПОТОК

За периода, приключващ на 31 декември 2013 година

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
Инвестиционна дейност			
Постъпления, свързани с инвестиционни имоти		-	-
Платания, свързани с инвестиционни имоти		(30)	(200)
Получени дивиденди		-	1
Постъпления от продажби на инвестиции		11	-
Паричен поток от инвестиционна дейност		(19)	(199)
Основна дейност			
Платания, свързани с търговски контрагенти		(31)	(45)
Парични потоци, свързани с трудовъзнаграждения		(6)	(7)
Възстановени данъци		69	59
Други плащания		(8)	(8)
Паричен поток от основна дейност		24	(1)
Паричен поток от финансова дейност			
Известие на паричните средства през годината		(5)	(200)
Налични средства в началото на периода		1	21
Парични средства в края на периода		6	1

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с балансите към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страница 06-7.

Дата на съставяне : 28.02.2014 год.

Изпълнителен директор :

/Б. Пайдезов/

Съставител :

/Г. Христова/

Регистриран одитор :

Заведен одитор
28 март 2014

0145
Недяо
Недев
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА

За периода, приключил на 31 декември 2013 година

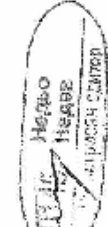
В хлявни лева	Бел.	Основен капитал	Допълнителни и законни резерви	Други резерви	Четен финансов резултат	Общо
Салдо към 1 януари 2012 година		650			33	683
Общо всеобхватен доход за периода					(35)	(35)
Финансов резултат за текущия период						
Общо всеобхватен доход за периода						
Разпределение на печалбата от минали години						
Салдо към 31 декември 2012 година		650			(2)	648
Салдо към 1 януари 2013 година		650			(2)	648
Общо всеобхватен доход за периода					66	66
Финансов резултат за текущия период						
Общо всеобхватен доход за периода						
Други изменения в собствеността						
Разпределение на печалбата от минали години						
Салдо към 31 декември 2013 година		650			54	714

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

Дата за съставяне: 28.02.2014 год.

Регистриран одитор:

Балберг Тез Радарска
Кв. Сепар, № 141



Съставител:

И изпълнител директор:

Г. В. Найденов



**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2013 год.**

1. Обща корпоративна информация

» Премьер 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 № РГ-05-1255, издаден от Комисията по финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. "Премьер Фонд" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление е Съвет на директорите.

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Всички публични търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС. Затова настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за МСС и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2013 година МСС включват: МСС, МСФО, Тълкуващата на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след одобряването им са валидни за годината, за която са издадени.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена с изключение за 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. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основни 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 събитиято. 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 българска 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.

2.3. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Международните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, нацеления и разумно обосновави предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оценяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, нацеления 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.

2.5. 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 финансовите инструменти 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 финансов 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 нива на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допусне 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 пролажба. 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 редно гасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизуема стойност. Поляма 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 дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база уреднени 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. Дефиниции и оценки на елементите на счетоводния баланс

3.1. Нетекущи активи

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по собственоценост, която включва покупната цена, митническите такси и всички други пряки разходи, необходими за призеждане 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 конорари на място, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. За посочения период дружеството не разполага с нетекущи активи.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен е имотът, държащ е долга 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, справедливата стойност на имота е в размер на 257 хил. лв. Дружеството разполага с издадено разрешение за строеж на селище от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка на седемнадесет еднофамилни къщи с дворни места. Направените разходи до момента са за проектиране и са на стойност 50 хил. лв.

3.3. Настоящ проект

Основната дейност на дружеството през настоящата година бе строителство на жилищна сграда "вакационен тип" върху поземлен имот, находящ се в гр. Варна, район Приморски, К.К. "Св.Константин и Елена". Същият е с площ 655 кв.м. Сградата се състои от сутерен, три надземни етажа и тавански етаж. В края на годината тя беше приета от комисия и бе подписан Акт Обр. 15. В момента е палице процедура по присъединяване към „Енерго Про“. Като приходи са отчетени единствено имотите на собствениците на парцела.

Готовите имоти за продажба са представени като текущи активи, чиято справедлива стойност е изчислена на 927 хиляди.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Акционерен капитал

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

Акционери :	%-тно участие :	брой акции:
Борислав Найденов - пряко и чрез свързани	37.66	244 790
Експрес Гаранцион ООД	7.62	49 500
Унишпи ЕООД	7.31	47 500
Силвия Николова	7.08	46 000
УИФ Съгласие АД	6.29	40 860
Милчо Близнаков	5.66	36 820
Други физически и юридически лица	28.38	184 530
	100	650 000

3.7. Търговски и други задължения

Търговските задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БИВ към края на периода. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след датата на баланса. Към края на отчетния период дружеството има оперативни задължения във връзка с инвестиционния си проект в размер на 313 хил. лв.

3.8. 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 причина и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БИВ към датата на начисляването им.

3.9. 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.

3.10. Оповестяване на свързаните лица

Дружеството няма сделки със свързани лица.

3.11. Доход на една акция

Доходът на една акция е изчислен, като нетният резултат, установен по отчета за всеобхватния доход, се раздели на средно притежания брой акции за съответния период.

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Печалба/Загуба	66	(25)
Среднопритежени акции в хил. броя	650	650
Доход на една акция	<u>0.10</u>	<u>(0.05)</u>

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	<i>Разходи за външни услуги</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Българска Фондова Борса	1	1
	Комунална Финансова инспекция и Централен Депозитар	2	2
	Обслужващо дружество	15	17
	Наем офис	5	5
	Публикация в медия	3	3
	Одит	1	1
	Други	2	-
		<u>29</u>	<u>29</u>
4.2	<i>Разходи за персонала</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Разходи за заплати	6	6
	Разходи за социални осигуровки	1	-
		<u>7</u>	<u>7</u>
4.3	<i>Финансови приходи</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Приходи от лихви	-	1
	Приходи от преоценки на згоди	332	-
	Приходи от продажба на инвестиции	1	-
		<u>333</u>	<u>1</u>
4.4	<i>Дългосрочни инвестиции</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Инвестиции в асоциирани предприятия	-	10
		<u>-</u>	<u>10</u>
4.5	<i>ТЪГОВСКИ И ДРУГИ ЗЕМАНИЯ</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Земания по предоставени гаранции	1	1
	Данъци за възстановяване	8	22
	Земания от клиенти	-	46
		<u>9</u>	<u>69</u>

4.6 *Незавършено строителство*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Такси	6	14
Проектиране	44	101
Инвеститорски контрол		11
Изпълнение СМР		246
Материали		48
Други		76
Довършителни дейности		105
	<u>50</u>	<u>601</u>

4.7 *Текущи задължения*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Задължения към доставчици	515	250
	<u>515</u>	<u>250</u>

Парични средства и парични еквиваленти

4.8 В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства в брой	1	1
Парични средства по банкови сметки и депозити	5	10
	<u>6</u>	<u>11</u>

4.9 *КАПИТАЛ*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Записан капитал	650	650
Неразпределена печалба	194	194
Непокрита загуба	196	-161
Текуща печалба / загуба	66	-35
	<u>714</u>	<u>648</u>

Изпълнителен директор

/ Б. Пайджов /

Съставител:

/ Г. Христова /

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2013 год.**

1. Обща 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 (секторизация на недвижими имоти). Специалното законодателство, което характеризира дейността на Дружеството се съдържа и провлича 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 PГ-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 единствена система на управление. Органът за управление е Съвет на директорите.

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Всички публични търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС. Затова настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издадени на Комитета за МСС и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2013 година МСС включват : МСС, МСФО, Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след одобряването им са валидни за годината, за която са издадени.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност.

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. 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 месечното 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 събитието. 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.

2.3. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложенияе МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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 да 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.

2.5. 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 варираат 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 пасива.

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 засми 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, паф-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 отаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят до тяхната помпалпа 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 дисконтирането 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. Потекущи активи

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други пряки 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 потекущи 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 извадката на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, справедливата стойност на имота е в размер на 237 хил. лв. Дружеството разполага с издадено разрешение за строеж на селнище от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка на седемнадесет еднофамилни къщи с дворни места. Направените разходи до момента са за проектиране и са на стойност 50 хил. лв.

3.3. Настоящ проект

Основната дейност на дружеството през настоящата година бе строителство на жилищна сграда "вакационен тип" върху поземлен имот, находящ се в гр.Варна, район Приморски, К.К." Св.Константин и Елена". Същият е с площ 655 кв.м. Сградата се състои от сутерей, три надземни етажа и тавански етаж. В края на годината тя беше приета от комисия и бе подписан Акт Обр. 13. 13 момента е валидна процедура по присъединяване към „Енерجو Про“. Като приходя са отчетени единствено имотите на собствениците на парцела.

Головите имоти за продажба са представени като текущи активи, чиято справедлива стойност е изчислена на 927 хиляди лв.

3.4. 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 отнасят като несъбираеми, когато ръководството прецени че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

3.5. 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 преценяват по заключителния курс на БНБ към края на периода.

3.6. 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 безплатни акции с номинална стойност по 1 лев всяка. Акционери в дружеството са :

Акционери :	%-тно участие :	брой акции:
Борислав Пайденов – пряко и чрез свързани	37.66	244 790
Експрес Гаранцион ООД	7.62	49 500
Унишип ЕООД	7.31	47 500
Силвия Циколова	7.08	46 000
УПФ Съгласис АД	6.29	40 860
Милчо Близнаков	5.66	36 820
Други физически и юридически лица	28.38	184 530
	100	650 000

3.7. 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. Към края на отчетния период дружеството има оперативни задължения във връзка с инвестиционния си проект в размер на 515 хиляди лева.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. Оповестяване на свързаните лица

Дружеството няма сделки със свързани лица.

3.11. Доход на една акция

Доходът на една акция е изчислен, като нетният резултат, установен по отчета за всеобхватния доход, се разделя на средно приети брой акции за съответния период.

В милиони лева	31.12.2013	31.12.2012
Печалба/Загуба	66	(35)
Среднопритеглени акции в хиляди бройки	650	650
Доход на една акция	<u>0.10</u>	<u>(0.05)</u>

3.12. Събития, настъпващи 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	<i>Разходи за външни услуги</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Българска Фондова Борса	1	1
	Комисион финансов надзор и Централен Депозитар	3	2
	Обслужващо дружество	15	17
	Наем офис	5	5
	Публикации в медии	3	3
	Опит	1	1
	Други	2	
		<u>29</u>	<u>29</u>
4.2.	<i>Разходи за персонала</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Разходи за заплати	6	6
	Разходи за социални осигуровки	1	1
		<u>7</u>	<u>7</u>
4.3	<i>Финансови приходи</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Приходи от лихви	-	1
	Приходи от преоценки на имоти	332	-
	Приходи от продажба на инвестиции	1	-
		<u>333</u>	<u>1</u>
4.4	<i>Дългосрочни инвестиции</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Инвестиции в асоциирани предприятия	-	10
		<u>-</u>	<u>10</u>
4.5	<i>Търговски и други вземания</i>		
	В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
	Вземания по предоставени гаранции	1	1
	Данъци за възстановяване	8	22
	Вземания от клиенти		46
		<u>9</u>	<u>69</u>

4.6 *Незавършено строителство*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Такси	6	11
Проектиране	41	101
Инвеститорски контрол		11
Изпълнение СМР		246
Материали		48
Други		76
Довършителни дейности		105
	<u>50</u>	<u>601</u>

4.7 *Текущи задължения*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Задължения към доставчици	515	250
	<u>515</u>	<u>250</u>

Парични средства и парични еквиваленти

4.8 В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства в брой	1	1
Парични средства по банкови сметки и депозити	5	10
	<u>6</u>	<u>11</u>

4.9 *КАПИТАЛ*

В хиляди лева	31.12.2013	31.12.2012
Записан капитал	650	650
Перазпределена печалба	194	194
Непокрита загуба	-196	-161
Текуща печалба / загуба	66	-35
	<u>714</u>	<u>648</u>

Ипълнителен директор

/ Б. Найденов /

Съставител

/ Н. Христова /

ДОКЛАД

на Съвета на Директорите на Премьер Фонд АДСИЦ
относно начина на прилагане на политиката за възнагражденията

Политиката за определяне на възнагражденията е разработена от Съвета на директорите на дружеството, приема се и се променя от общото събрание на акционерите на Премьер Фонд АДСИЦ. Политиката и прилагането ѝ подлежат на ежегоден преглед с цел избягване на неблагоприятни последици, свързани с прекомерно посмано на риск, конфликти на интереси или друго нежелано поведение.

Определянето на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на Премьер Фонд АДСИЦ се извършва на основата на принципите дългосрочна устойчивост на дружеството, възнаграждения на основата на постигнати резултати от дейността, съответствие със стратегията и дългосрочните интереси на дружеството, недопускане на конфликт на интереси и неправомерно третиране, съответствие с приноса и задълженията на членовете на Съвета на директорите.

„Премьер Фонд“ АДСИЦ формира на членовете на Съвета на директорите възнаграждение съгласно чл.50 от устава на дружеството, при ограничението на чл.60 от устава на дружеството. Възнагражденията се изплащат по предложение на акционерите след одобрение от общото събрание на акционерите, при условия на доказани финансова стабилност и перспективи за развитие. „Премьер Фонд“ АДСИЦ не определя възнаграждения под формата на акции или инструменти, основани върху акции, както и не определя възнаграждения, основани на цената на акциите на дружеството.

„Премьер Фонд“ АДСИЦ оповестява политиката си за възнагражденията и всяка последваща промяна в нея на електронните страници www.fsc.bg, www.inves.or.bg, www.bse-sofia.bg, www.4pr.eu. Оповестяването на политиката относно възнагражденията и всяка последваща промяна в нея следва да бъде направено по ясен и достъпен начин, без да се разкрива чувствителна търговска информация или друга информация, представляваща търговска тайна.

При прегледа на политиката, извършен на заседание на СД на „Премиср Фонд“ АД СИЦ през месец март 2014 година не са предложени промени. СД счита, че консервативната политика относно вознагражденията, основана на изплащане на вознаграждения след постигане на целите на дружеството и по предложение на акционерите е най-подходяща за финансовото състояние на дружеството в момента.

Разкриване на задължителната информация по чл.13 от Наредба 48:

- информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за вознагражденията – вознаграждения се изплащат по предложение на акционерите и след решение на общото събрание на акционерите; до момента не са ползвани външни консултанти за целта;

- информация относно относителната тежест на променливото и постоянното вознаграждение на членовете на управителните и контролните органи – в случай на разпределено вознаграждение, изплащането на 40% от променливото вознаграждение се разрочва за период от 3 години, като разрочената част от променливото вознаграждение се изплаща пропорционално или чрез постепенно нарастване, всяка година през периода на разрочване ; променливото вознаграждение може да не бъде изплатено, когато критериите за постигнати резултати не са изпълнени, както и когато е налице значително влошаване на финансовото състояние на дружеството;

- информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят акции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо вознаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството - вознагражденията се изплащат след одобрение от общото събрание на акционерите, при условия на доказани финансова стабилност и перспективи за развитие; “Премиср Фонд” АД СИЦ не определя вознаграждения под формата на акции или инструменти, основани върху акции, както и не определя вознаграждения, основани на цената на акциите на дружеството;

- обяснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати – вознаграждения се определят при условия на доказани финансова стабилност и перспективи за развитие;

- обяснение относно зависимостта между вознаграждението и постигнатите резултати - вознаграждения се определят при условия на доказани финансова стабилност и перспективи за развитие;

- основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения – не са изплащани и не са начислявани възнаграждения през 2013 година;

- описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо – не се дължат и не са начислявани или изплащани подобни вноски;

- информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения – няма отлагане на дължимия променлив възнаграждения;

- информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите - в случай на предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите се дължи обезщетение, ако такова е предвидено в договора за управление; Обезщетението не може да надхвърля сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години; обезщетенията се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Управителния съвет на дружеството, съответно на изпълнителния директор;

- информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции – не се изплащат подобни възнаграждения;

- информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10 - не се изплащат подобни възнаграждения;

- информацията относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – договорите са със срок, равен на срока на мандата; обезщетението е в размер на дължимото възнаграждение до края на мандата;

- пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година - не са изплащани възнаграждения и материални стимули през 2013 година;

- информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година;

- а) годишния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година – не са начислявани или изплащани възнаграждения на членове на управителен или контролен орган;
- б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група - не са начислявани или изплащани възнаграждения на членове на управителен или контролен орган в дружества от същата група;
- в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанежта за предоставянето им - не са начислявани или изплащани възнаграждения;
- г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - не са извършвани допълнителни плащания;
- д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година - не са извършвани подобни плащания;
- е) обща оценка на всички непарични облици, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д" - не са извършвани подобни плащания;
- ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите - не са извършвани подобни плащания;

- информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции;

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

1) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година - не се предлагани и предоставяни.

26 март 2014 година

Изп. Директор :



ОТЧЕТ
за управлението на Премиер Фонд АДСИЦ
за 2013 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 2013 година дружеството не е предприемало процедура по увеличение на капитала, а основните акционери в дружеството са :

Основни акционери в "Премиер Фонд" АДСИЦ

Акционери	Процентно участие	Брой акции
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 2013 година.

Акционерното участие на членовете на СД към 31 декември 2013 година е :

Милчо Близнаков	5,66%	36 820
Борислав Найденов - пряко и по чл. 146 ЗППЦК	37,66%	244 790
Гали Финанс ЕООД	0,00%	0

От 1 януари 2014 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 2013 година сделките с акциите на дружеството бяха при цена 0,80 лв – без промяна спрямо 2012 година. За сравнение през годината

индексът, измерващ движението на цените на дружествата със специална инвестиционна цел се повиши с около 5,00%.

През 2013 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 2013 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 с подписан Акт 15 и е напълно завършен, но не е въведен в експлоатация поради забавяне от страна на Енерго Про АД. Очакваме електро захранването да бъде изградено до началото на туристическия сезон през месец май 2014 година, но процедурите не са в напреднал стадий. В случай, че Енерго Про АД успее да изгради захранването до месец май 2014 година очакваме въвеждане в експлоатация през лятото, но при ново забавяне от тяхна страна това ще се случи в края на годината. 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. Премиер Фонд АДСИЦ притожава за продажба седем апартамента и работи по реализирането им.

Финансовото състояние на Премиер Фонд АДСИЦ към края на 2013 година е следното :

- притежавани активи – парцел с площ 10,398 дка в землището на гр.Априлци с актуализирана пазарна оценка 237 000 лв; оценката на имота е намалена с 8 х.лв.
- незавършено строителство – 50 х.лв. – представлява разходите за проектиране на проекта за вилно селище в Априлци
- готови апартаменти за продажба – 927 х. лв.
- свободни парични средства – 6 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; подробно описание се намира в бележките към отчета.
- разходи за заплати и осигуровки – 7 х. лв.
- задълженията в размер на 515 х.лв. са по търговски договори за строителство на проект „Кипарисите“
- реализирана е печалба в размер на 66 х. лв., но дружеството няма да разпределя дивиденди, тъй като печалбата е от преоценка на построените апартаменти

Относно рисковете и несигурностите, на които е подложена дейността на дружеството, трябва да се спомене, че е възможно през 2014 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 живееене, а изграждането на проекта в Априлци няма да бъде стартирано преди възстановяване на интереса на инвеститорите към ваканционни имоти в региона. Допълнителен риск за забавяне на продажбите носи забавянето от страна на Енерго Про АД, поради което обектът не може да бъде въведен в експлоатация и много от потенциалните купувачи се оттеглят по тази причина.

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 2013 година са извършвани промени в Съвета на Директорите, като на мястото на Галина Христова е избрано „Гали Финанс“ ЕООД, представлявано от нея.

Информация за възнагражденията на членовете на СД – според устава на дружеството годишното възнаграждение на член на СД се определя с решение на общото събрание на акционерите и според политиката за възнагражденията на дружеството. Към датата на изготвяне на

годишния отчет за 2013 година, както и за предишни периоди възнаграждения на членовете на СД не са определяни, не са начислявани и не са изплащани.

През 2013 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 вече е с подписан Акт 15 и е сградата е напълно завършена.

Информация относно сключване на сделки със свързани лица – няма такива сделки, сключени през 2013 година.

Информация относно сключени договори за заем или поети задължения по такива – няма такива договори, сключени през 2013 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 2013 година
- през 2013 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 2013 година до изготвянето на годишния финансов отчет
- дружеството няма регистрирани клонове
- дружеството не извършва развойна и научно-изследователска дейност

ИНФОРМАЦИЯ
по приложение 11 от Наредба № 2

1. Капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ е съставен от един клас акции – обикновени, безналични, с право на глас. Всички книжа са регистрирани за търговия на Неофициален пазар на Българска Фондова Бурса София АД. Книжа, емитирани от дружеството не са листвани на друг регулиран пазар. Относно правата по акции – информация в регистрационния документ.
2. Няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, емитирани от Премиер Фонд АДСИЦ. За прехвърляне се прилага общия ред на приключване на борсови сделки или изискванията на правилника на Централен Депозитар в другите случаи на разпореждане с тях.
3. Информация за прякото и непрякото притежание на правата на глас може да се намери в годишния отчет, в разделите с информация относно акционери с над 5,00% и членовете на СД.
4. Никой от акционерите не притежава специални контролни права.
5. Уставът на Премиер Фонд АДСИЦ не предвижда системи за контрол в случаите, в които служители на дружеството са негови акционери.
6. Уставът на Премиер Фонд АДСИЦ не предвижда ограничения, посочени в тази точка от приложението.
7. СД на Премиер Фонд АДСИЦ не разполага с информация относно споразумения между акционери.
8. Информация относно разпоредбите на устава за назначаване и освобождаване на управителни органи се съдържа в регистрационния документ. Информация относно реда на извършване на изменения и допълнения в устава на Премиер Фонд АДСИЦ : съгласно чл.31 ал.1 т.1 въпросът е от компетентността на общото събрание на акционерите и решенията се вземат с мнозинство 3/4.
9. Според устава на дружеството СД разполага със следните правомощия : да взема решения по всички въпроси, които не са от изрична компетентност на общото събрание; сделки с недвижими имоти; договори с обслужващи дружества и банка-депозитар; контрол на изпълнение на договорите с обслужващите дружества и банката-депозитар; съдействие на обслужващите дружества и банката-депозитар; застраховане на недвижимите имоти; определяне на оценителите; инвестиране на свободните парични средства; свикване на общо събрание на акционерите; назначаване на директор за връзки с инвеститори; откриване на клонове и представителства; в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър – да увеличава капитала до 100 милиона лева чрез нови емисии на обикновени или привилегирани акции, както и да емитира облигационни емисии до 100 милиона лева.
10. Не са сключвани договори, отговарящи на условията на точка 10 от приложението.

11. В договорите за управление, сключени между дружеството и членовете на СД е предвидена клауза, според която дружеството дължи обезщетение при предсрочно освобождаване, което не се дължи на виновно неизпълнение на задълженията по договора от страна на члена на СД. Обезщетението е в размер на дължимото възнаграждение до края на мандата.

26 март 2014 година

Изпълнителен Директор:

Б. Найденов



Информация по чл.82б ЗПЦК,

съдържаща разкритата от дружеството информация за важни събития, настъпили през 2013 година

Важни събития от началото на 2013 година до края на четвърто тримесечие.

1. На 7 януари 2013 година дружеството уведомява обществеността, че информацията относно Премиер Фонд АДСИЦ ще се публикува на www.investor.bg.
2. На 2 април 2013 година СД на Премиер Фонд АДСИЦ взе решение за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите. Поката е публикувана в сайтовете на E-Registar, Extri, Търговския регистър, Инвестор Бг и дружеството, както и във вестник "Капитал Дейли".
3. На 5 юни 2013 година се проведе редовно общо събрание на акционерите. Информация за решенията и протоколът от събранието са публикувани в сайтовете на E-Registar, Extri, Инвестор Бг и на сайта на дружеството www.4pr.eu.
4. На 17 юли 2013 година Съветът на Директорите на дружеството свика извънредно общо събрание на акционерите на 10 септември 2013 година. Дневният ред, поканата и материалите за събранието са публикувани сайтовете на E-Registar, Extri, Инвестор Бг и на сайта на дружеството www.4pr.eu.
5. На 16 август 2013 година СД на Премиер Фонд АДСИЦ взема решение да продаде притежаваните от дружеството 10 000 акции (20%) в капитала на обслужващото дружество Фонд Мениджър АД на цена 1,10 лв при номинална стойност 1,00 лв.
6. Решения на общото събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, проведено на 10 септември 2013 година :
 - Общото събрание на Премиер Фонд АДСИЦ освобождава Галина Христова Стоянова като член на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ и избира "Гали Финанс" ЕООД като член на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ. «Гали Финанс» ЕООД ще бъде представяван в заседанията на СД на Премиер

Фонд АДСИЦ от управителя си Галина Христова Стоянова, съгласно решение на едноличния собственик.

- Промени в устава на дружеството: В чл.50 ал.1 – старият текст се отменя и ал. 1 придобива текст "Възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите се определят от общото събрание на акционерите по предложение на акционерите.". Чл. 50 ал.2 се отменя. Чл. 50 ал.3 се отменя.
 - Възнаграждение на членовете на Съвета на Директорите за работата им до месец септември 2013 година ще се определи и разпредели еднократно към месеца, в който, се реализират приходи от продажби на стойност, равна поне на половината от прогнозираната за всеки инвестиционен проект.
 - Общото събрание приема предложената от СД Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на Премиер Фонд АДСИЦ.
7. На 11 октомври 2013 година Премиер Фонд АДСИЦ получи одобрение от КФН за последните промени в устава на дружеството. Предстои вписване в ТР.
8. На 23 октомври 2013 година е подписан Констативен акт (Образец 15) за установяване на годността за приемане на строежа за комплекс "Кипарисите" – собственост на дружеството и намиращ се в гр.Варна, К.К.Св.Св.Константин и Елена. Документът установява, че строителството е завършено и прието от собствениците. В сградата Премиер Фонд АДСИЦ притежава седем апартамента, характеристиките на които са видни от приложеното описание. Във връзка с чл.4 ЗПЗФИ Премиер Фонд АДСИЦ уведомява инвестиционната общност, че на 23 октомври 2013 година е подписан Констативен акт (Образец 15) за установяване на годността за приемане на строежа за комплекс "Кипарисите" – собственост на дружеството и намиращ се в гр.Варна, К.К.Св.Св.Константин и Елена. Документът установява, че строителството е завършено и прието от собствениците. В сградата Премиер Фонд АДСИЦ притежава седем апартамента, характеристиките на които са видни от приложеното описание.
9. На 25 октомври 2013 година в Търговския регистър са вписани гласуваните на последното общо събрание промени в обстоятелствата, а именно:
1. Общото събрание на Премиер Фонд АДСИЦ освобождава Галина Христова Стоянова като член на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ и избира "Гали Финанс" ЕООД като член на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ. «Гали Финанс» ЕООД ще бъде представявано в заседанията на СД на Премиер Фонд АДСИЦ от управителя си Галина Христова Стоянова, съгласно решение на едноличния собственик.
 2. Промени в устава на дружеството: В чл.50 ал.1 – старият текст се отменя и ал. 1 придобива текст "Възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите се определят от общото събрание на акционерите по предложение на акционерите.". Чл. 50 ал.2 се отменя. Чл. 50 ал.3 се отменя.

Допълнителна информация:

а) информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента – не са извършвани;

б) информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група – не участва в икономическа група;

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност – не са извършвани ;

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие : няма промяна във вече обявени становища.

д) данни за лицата, притежавани пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния тримесечен период – доколкото е известно на дружеството :

Основни акционери в "Премиер Фонд" АДСИЦ

Акционери	Процентно участие	Брой акции
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

е) данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от края на предходния тримесечен период за всяко лице поотделно;

Милчо Близнаков	5,66%	36 820
Борислав Найденов - пряко и по чл.146 ЗППЦК	37,66%	244 790
Гали Финанс ЕООД	0,00%	0

ж) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента - няма такива производства

з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок – няма отпуснати заеми

Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на § 1, т. 6 от допълнителната разпоредба на Закона за счетоводството: не са сключвани подобни сделки.

През 2013 година Премиер Фонд АДСИЦ няма отдавани активи под наем, не са извършвани ремонти на обекти на дружеството. Дружеството не е придобивало нови активи. Проектът „Кипарисите“ в гр.Варна, К.К. Св.Св. Константин и Елена е с подписан Акт 15 и е напълно завършен. Предстои присъединяване към ел мрежата и в последствие въвеждане в експлоатация.

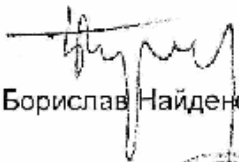
Поради спецификата на дейността, състояща се единствено в инвестиции в недвижими имоти, дългият период на проектиране, строителство и продажба на активи предполага натрупването на разходи и задължения към контрагенти, свързани с основната дейност на дружеството. Активната дейност по продажба на построените апартаменти започна през месец май 2013 година, когато сградата беше завършена и потенциалният интерес от страна на купувачите традиционно се повишава. В този смисъл реализираните загуби, нарастването на задълженията към контрагенти по довършителните работи и показателите за ликвидност в настоящия отчет, следва да се разглеждат като временни и допустими за определени периоди при подобна инвестиционна дейност.

Рискове и несигурности, на които е подложена дейността на дружеството. Възможно е през 2014 година поради нестабилното възстановяване след кризата търсенето на недвижими имоти тип "втори дом" да остане на ниски нива, което би могло да се отрази неблагоприятно на реализирането на двата проекта на дружеството – вилното селище в гр.Априлци и комплексът апартаменти "Кипарисите" в К.К. Св.Св.Константин и Елена в гр.Варна. Към изготвянето на този отчет Съветът на Директорите определя рисковете като приемливи относно проекта за жилищна сграда "Кипарисите" в К.К. Св.Св.Константин и Елена в гр.Варна, тъй като апартаментите могат да се ползват както като "втори дом", така и за целогодишно живеене. За момента проектът в Априлци е замразен и се обсъждат варианти за продажба. Считаме, че липсата на продажби на апартаменти от "Кипарисите" се дължи на факта, че сградата не е въведена в

експлоатация поради забавяне от страна на Енерго Прс. Очакваме проблемите с електрозахранването да се решат до началото на месец май и в следващите месеци сградата да се въведе в експлоатация. При ново забавяне от страна на Енерго Про АД ще се наложи да се изчака приключването на туристическия сезон през месец октомври 2014г. за да се извършат строителните работи по присъединяването към ел мрежата, което ще забави въвеждането в експлоатация и съвременно продължително.

26 март 2014 година

Изп. директор :


Борислав Найденов



ДО
АКЦИОНЕРИТЕ НА
"Премьер фонд" АД СИЦ
ВАРНА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме одит на прилежащия финансов отчет на "Премьер фонд" АД СИЦ, включващ Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в капитала, отчет за паричните потоци за годината, задърпаща на тази дата, както и обобщеното офертиране на съществения 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 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, основащо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти изискват 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 офертиранията, 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 одитът 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 приложените 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 изразяването от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички аспекти на същественост, имущественото и финансово състояние на дружеството към 31 декември 2013 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 2013 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността на "Премьер фонд" АД СИЦ се носи от ръководството на дружеството.

Регистриран одитор

НЕДЪО НЕДЕВ

26 март 2014 година
гр. Варна
ул. "Плиска" № 7



Недъо
Недев
Регистриран одитор

ПРОГРАМА

за прилагане на международно признатите стандарты 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 балансори 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 проакт – 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 стратегическите 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 третираят 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, размяствания 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 надежност 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, реакрирането 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

