

A decorative graphic of a scroll, oriented vertically. The scroll is unrolled in the middle, with the top and bottom edges curled into circular shapes. The scroll is outlined in black and has a light gray shaded area on the left side, representing the rolled-up part of the document.

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за
периода, приключващ на 31 март 2020 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	31.03.2020 г. '000 лв.	31.03.2019 г. '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12.1	10	27
Други приходи	12.2	119	1 044
Разходи за външни услуги	13	(34)	(69)
Разходи за персонала	15	(8)	(23)
Други разходи	14	(13)	-
Разходи за обезценки	5, 6	(10)	-
Печалба от оперативна дейност		64	979
Финансови разходи за лихви и такси по заеми	16	(557)	(571)
(Загуба)/ Печалба от финансова дейност		(493)	408
Общо всеобхватна (загуба)/ печалба за периода		(493)	408
		лв.	лв.
(Загуба)/ Доход на акция:	17	(0.31)	0.63

Междинния отчет на печалбата или загубата следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 14.

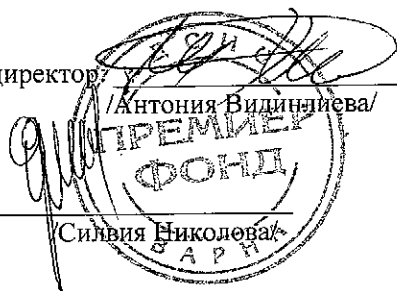
Дата на съставяне: 10.08.2020 год.

Изпълнителен директор:

Антония Видинчиева
/Антония Видинчиева/

Съставител:

Силвия Николова
/Силвия Николова/



Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.03.2020 г. ‘000 лв.	31.12.2019 г. ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	37 298	37 298
Нетекущи активи		37 298	37 298
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	6 289	7 041
Пари и парични еквиваленти	6	12 114	75
Текущи активи		18 403	7 116
Инвестиционни имоти държани за продажба	4	6 625	6625
Общо активи		62 326	51 039
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7	1 800	650
Премиен резерв	8	10 912	-
Натрупана печалба		5 655	6 148
Общо собствен капитал		18 367	6 798
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	10	20 000	20 000
Задължения по банкови заеми	9	19 456	11 310
Нетекущи пасиви		39 456	40 915
Текущи пасиви			
Задължения по банкови заеми	9	2 601	11 369
Задължения по облигационен заем	10	420	97
Търговски и други задължения	11	1 476	1460
Задължения към свързани лица	18.1	6	5
Текущи пасиви		4 503	12 931
Общо пасиви		43 959	44 241
Общо собствен капитал и пасиви		62 326	51 039

Междинния отчет на финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 14.

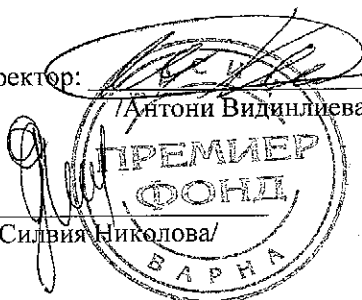
Дата на съставяне: 10.08.2020 год.

Изпълнителен директор:

/Антони Видинлиева/

Съставител:

/Силвия Николова/



Междинен отчет за паричните потоци

	31.03.2020 г. '000 лв.	31.03.2019 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	16	131
Плащания към доставчици и други кредитори	(47)	(15)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(7)	(20)
Платени/ възстановени данъци	(1)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(39)	96
Инвестиционна дейност		
Възстановени/(Предоставени) аванси за придобиване на инвестиционни имоти	168	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	768
Възстановен аванс за покупка на инвестиционни имоти	-	835
Възстановени аванси за придобиване на финансови активи	695	-
Други постъпления за инвестиционна дейност	-	33
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	863	1 636
Финансова дейност		
Плащания по получени банкови заеми	(583)	(294)
Платени лихви и такси по банкови заеми	(277)	(233)
Платени лихви и такси по облигационен заем	-	(652)
Постъпления от емитиране на акции	12 075	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	11 215	(1 179)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	12 039	553
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	76	28
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	12 114	580

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 14

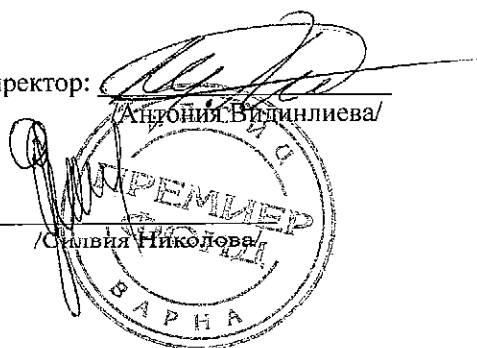
Дата на съставяне: 10.08.2020 год.

Изпълнителен директор:

Андрония Видинлиева

Съставител:

Силвия Николова



Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал


Всячки суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба / (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	650	-	6 148	6 798
Емисия на акции	1 150	10 912	-	12 062
Сделки със собствениците	1 150	10 912	-	12 062
Загуба за периода	-	-	(493)	(493)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(493)	(493)
Салдо към 31 март 2020 г.	1 800	10 912	5 655	18 367

Всячки суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана печалба / (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	650	5 969	6 618
Печалба за периода	-	408	408
Общо всеобхватен доход за периода	-	408	408
Салдо към 31 март 2019 г.	650	6 376	7 026

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 14

Дата на съставяне: 10.08.2020 год.

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева

Съставител:


/Силвия Николова

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща корпоративна информация

„Премиер фонд“ АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Специалното законодателство, което характеризира дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор и е получило лиценз № 19-ДИСЦ/03.04.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. „Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление.

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния си директор Антония Стоянова Видинлиева

Към 31 март 2020 г. Дружеството има двама служители, назначени по трудов договор.

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество „Стор Мениджмънт 1“ ЕООД, съгласно ЗДСИЦ.

Към 31 март 2020 г. г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 63,89 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

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 март 2020 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с междинния финансов отчет към 31 март 2019 г. и с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г.

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

Междинният финансов отчет към 31 март 2020 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2019 г. и за годината приключила на 31 декември 2019 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 14.08.2020 г.

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

3. Инвестиционни имоти

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

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

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

	Незеделски земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Имоти в процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2019	241	41 706	53	42 000
Придобити	-	1 562	1	1 563
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	360	-	360
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4)	-	(6 625)	-	(6 625)
Преносна стойност на 31 декември 2019	241	37 003	54	37 298
Преносна стойност на 31 март 2020	241	37 003	54	37 298

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Като имоти в процес на придобиване са включени разходи в размер на 54 хил. лв. за проектиране и издаване на разрешително за строеж върху инвестиционните имоти /земи/ в гр. Априлци на комплекс от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка, включващо шестнадесет еднофамилни къщи с дворни места.

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

Дружеството е страна по няколко договора за наем.

4. Инвестиционни имоти, държани за продажба

Инвестиционни имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност съгласно МСФО 5 Нетекучи 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 всички вземания са краткосрочни, 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.

Към 31 март 2020 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти държани за продажба са в размер 6 625 хил. лв. и включва хотел находящ се в град София, р-н Драгалевци. През декември 2019 г. е взето решение имота да бъде продаден и е сключен предварителен договор с контрагент. Платен е аванс в размер на 1 310 хил. лв. Окончателно имота трябва да бъде прехвърлен до 15 декември 2020 г.

5.Търговски и други вземания

	31.03.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания по договори за продажба на инвестиционни имоти	2 373	2 373
<i>Обезценка</i>	(71)	(71)
Вземания по договори за продажба на инвестиционни имоти, нетно	2 302	2 302
Вземания във връзка с предоставени аванси на доставчици	3 671	4 369
<i>Обезценка</i>	(59)	(44)
Вземания във връзка с предоставени аванси на доставчици, нетно	3 615	4 325
Вземания от доставчици	289	338
<i>Обезценка</i>	(2)	(7)
Вземания от доставчици, нетно	287	331
Предплатени разходи	67	57
Вземания по договори за наем	12	26
ДДС за възстановяване	6	-
	6 289	7 041

Вземанията на дружеството от продажба на инвестиционни имоти произтича от договор за продажба с контрагент.

Вземанията от предоставени аванси на доставчици включват предоставен аванс на контрагент за придобиване на специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Вземанията от доставчици включват суми начислени във връзка с невъзможността на доставчиците да спазят сроковете заложен в сключените договори за покупка на инвестиционни имоти или предоставянето на услуга.

Предплатените разходи включват основно платени такси по договори, банкови и облигационни заеми, застраховки.

Всички вземания са краткосрочни и са прегледани за обезценка, съгласно политиката на Дружеството.

6.Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.03.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	12 115	76
- ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
Пари и парични еквиваленти	12 114	75

Дружеството съхранява парични средства в банки с различен кредитен рейтинг. Направеният анализ към 31 декември 2019 г. на публикуваните кредитни рейтинги е довел до изчислени кредитни загуби за дружеството в размер на 1 хил. лв.

7.Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 799 999 на брой напълно платени 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.

	31.03.2020	31.12.2019
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	650 000	650 000
- емитирани и платени през годината	1 149 999	-
Общо акции, оторизирани в края на периода	1 799 999	650 000

Промяната в размера на капитала на дружеството е вписана на 16 януари 2020 г.

Към 31 март 2020 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

8. Премиян резерв

Премияният резерв на Дружеството в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 10 925 хил. лв., и намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

9. Задължения по банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.03.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.	31.03.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Главници по банкови заеми	2 535	11 263	19 456	11 310
Лихви по банкови заеми	66	106	-	-
Общо	2 601	11 369	19 456	11 310

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През първото тримесечие на 2020 г. след проведени преговори с банките кредитиращи дружеството са сключени анекси към договорите за кредити на по-благоприятни лихвени равнища и разсрочване на текущи задължения по банков заеми в размер на 9 200 хил. лв.

10. Задължения по облигационен заем

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

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

Лихвите и текущата част от таксите по облигационния заем за отчетния период, в размер на 420 хил. лв. (2019 г.: 97 хил. лв.), са представени в текущи пасиви.

11. Търговски и други задължения

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

	31.03.2020 ‘000 лв.	31.12.2019 ‘000 лв.
Задължения към доставчици	126	110
Задължения за местни данъци и такси свързани с имоти (вкл лихви за забава)	38	36
Получени аванси	1 310	1 310
Задължения по получени депозити	2	2
Задължения към свързани лица	6	5
Други задължения	-	2
Общо	1 482	1 465

12. Приходи

12.1. Приходи от наеми на инвестиционни имоти

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	10	27
	<u>10</u>	<u>27</u>

12.2. Други приходи

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Други приходи	119	1 044
	<u>119</u>	<u>1 044</u>

Дружеството реализира други приходи свързани с начислени неустойки по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти, във връзка с невъзможността на контрагентите да спазят сроковете заложи в сключените договори за покупка на инвестиционни имоти.

13. Разходи за външни услуги

	31.03.2020 000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционните имоти	(2)	(57)
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(8)
Такса обслужващо дружество	(4)	(2)
Независим финансов одит	-	(2)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(2)	(3)
Застраховки	(4)	(3)
Разходи за охрана	(9)	(5)
Юридически услуги	(3)	-
Други външни услуги	(7)	-
Разходи за външни услуги	<u>(34)</u>	<u>(80)</u>

14. Други разходи

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Други разходи	(13)	-
Други разходи	<u>(13)</u>	<u>-</u>

15. Разходите за възнаграждения

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(6)	(19)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(4)
Разходи за възнаграждения	<u>(8)</u>	<u>(23)</u>

16. Финансовите разходи

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(543)	(554)
Разходи за такси по заеми	(14)	(17)
Финансови разходи	<u>(557)</u>	<u>(571)</u>

17. Печалба/(Загуба) на акция

Основната печалба/(загуба) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба) на Дружеството.

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

	31.03.2020 '000 лв.	31.03.2019 '000 лв.
(Загуба)/Печалба за периода (в лв.)	(493 000)	408 000
Среднопретеглен брой акции	1 608 333	650 000
Основна (загуба) на акция (в лв.)	(0.31)	0.63

18. Разчети и сделки със свързани лица

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

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

18.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

Към 31 март 2020 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 7 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 6 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 2 хил. лв.

19. 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.

20. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 14.08.2020 г. няма настъпили значими събития.