

## **ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

#### **1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

„Премиер фонд“ АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество, учредено на 11 януари 2006 година, с първоначален капитал в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев, всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 148006882. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град Варна, ул. „П. Парчевич“ № 9.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Специалното законодателство, което урежда дейността на дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз No РГ-05-1255, издаден на основание на решение № 245-ДСИЦ от 29 март 2006 година на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неограничен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Борислав Любомиров Найденов – изпълнителен директор, Милчо Петков Близнаков – председател на СД, „Гали Финанс“ ЕООД – член на СД.

Фонд Мениджър АД е обслужващото дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, което към 31 декември 2015 не е акционер в Дружеството.

След учредяването на Дружеството през 2006 г. е извършено едно последващо увеличение на капитала като към 31 декември 2015, той е в размер на 650,000 лв., разпределен в 650,000 бр. обикновени безналични акции, с право на глас и номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

#### **2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Дружеството изготвя и представя финансовия си отчет на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз и приложими в Република България.

ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на Дружеството да бъдат оценявани в края на всяка година. Към края на всяка финансова година, инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител на недвижими имоти. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2015 и 2014, независимият оценител е използвал модела „Справедлива пазарна стойност“.

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

Настоящият финансовия отчет е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционни имоти, включително на инвестиционни имоти държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност.

**Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на финансовия отчет. 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.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

#### **Действащо предприятие**

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Не са установени значителни несигурности, свързани с прилагането на този принцип, поради което ръководството счита, че този принцип е уместен при изготвяне на финансовия отчет.

#### **Функционална валута и валута на представяне**

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, която е функционалната валута на Дружеството. От 1 януари 1999, българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева = 1 евро.

#### **Сравнителни данни**

Съгласно българското счетоводно законодателство и приложимите МСФО, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

### **3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА**

#### **Инвестиционни имоти**

Като инвестиционни имоти се класифицират недвижими имоти, които се държат за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, свързани с придобиването на имотите.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са възникнали.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност като се използва моделът на справедливата стойност. Промените в справедливите стойности се признават в отчета за всеобхватния доход като печалби и загубите за периода, през който възникват.

Към края на всяка финансова година, инвестиционните имоти се оценяват от външен, независим, лицензиран оценител, притежаващ съответната професионална квалификация.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2014, независимият оценител е използвал метода „Справедлива пазарна стойност“. Изведените справедливи пазарни стойности в изготвените експертни оценки към 31 декември 2014 са потвърдени от независимия оценител и към 31 декември 2015. Справедливата пазарна стойност (СПС) е предполагаемата пазарна цена, срещу която имуществото би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на продавача в ръцете на купувача, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

Използвани са следните методи на оценка:

**Методът на пазарния аналог** – включва определяне на стойността на имотите при пряко сравнение на оценявания обект с реализираните цени на обекти със сходни характеристики в период близък до датата на оценката.

**Методът на приходната стойност** – включва определяне на настоящата стойност на имота чрез капитализиране на прогнозните доходи получени при владението му, приведени към датата на оценката.

#### **Нетекучи активи държани за продажба**

Дружеството класифицира нетекуч актив като държан за продажба, когато неговата балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. За да бъде това валидно, активът трябва да бъде на разположение за незабавна продажба в неговото настоящо състояние и продажбата е много вероятно да бъде осъществена в дванадесет месечен срок. Тези активи се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Дружеството оценява активи, класифицирани като държани за продажба по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им.

#### **Имоти за търгуване (продажба)**

Имотите за търгуване (материални запаси) се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността се определя на база специфична идентификация на разходи по конкретния проект. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на проекта и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Към 31 декември 2015 и 2014 год. имотите за търгуване са оценени от външен, независим, лицензиран оценител, притежаващ съответната професионална квалификация. При оценката независимият оценител е използвал метода „Справедлива пазарна стойност“, която може да се приеме за максимално приближение до нетната реализируема стойност.

#### **Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на търгуване (сделката).

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;

- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и това дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи за дейността”.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Паричните средства и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от другите вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи за дейността”.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чиито изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена.

Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи”. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

### **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.

### **Операции в чуждестранни валути**

При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се отчитат в български лева като към сумата в чуждестранна валута, се прилага обменният курс към момента на сделката. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в български лева 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 всеобхватния доход в момента на възникването им.

### **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 от отдаването на инвестиционните имоти под наем се признават в отчета за всеобхватния доход при спазване на принципа за текущо начисляване за срока на договора.

#### Финансови приходи

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за всеобхватния доход на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит. Реализираните лихви от държане на ценни книжа за търгуване се отчитат като лихвен приход.

#### Данъчно облагане и изискване за дивиденди

Дружеството е учредено, съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината.

#### 4. Разходи за материали

В хиляди лева	2015	2014
Разходи за строителни материали	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2</u>	<u>2</u>

#### 5. Разходи за външни услуги

В хиляди лева	2015	2014
Разходи за строителни услуги	13	5
Такси към Българска Фондова Борса	1	1
Такси към Комисия за финансов надзор и Централен Депозитар	2	2
Възнаграждения на обслужващото дружество	7	13
Наем офис	5	5
Публикации и реклама в медии	1	3
Независим финансов одит	1	1
Комисионни за продажба на имоти	-	18
Данъци и такси, свързани с имоти	5	-
Други	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>35</u>	<u>50</u>

#### 6. Разходи, свързани с персонала

В хиляди лева	2015	2014
Разходи за заплати	3	6
Разходи за социални осигуровки	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>4</u>	<u>7</u>

#### 7. Доход на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели (загубата)/печалбата за годината на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за годината.

Основният доход на акция на Дружеството се изчислява на база на следните данни:

В хиляди лева	2015	2014
Загуба за годината	(24)	(106)
Средно-притеглен брой обикновени акции в (хиляди)	650	650
Основен доход на акция (в лева)	<u>(0.04)</u>	<u>(0.16)</u>

## 8. Имоти

### 8.1. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	2015	2014
Салдо на 1 януари	236	237
Загуба (нереализирана) от промени в справедливите стойности	-	(1)
Салдо към 31 декември	<u>236</u>	<u>236</u>

Инвестиционните имоти на Дружеството включват урегулирани поземлени имоти с обща площ от 10,398 кв.м., находящи се в землището на кв. „Острец“, гр. Априлци, Ловешка област. Инвестиционните имоти са представени по справедлива стойност.

### 8.2. Имоти за продажба

В хиляди лева	2015	2014
Салдо на 1 януари	740	927
Разходи за строителство	14	7
Обезценка до нетна реализируема стойност	-	(53)
Продадени	-	(141)
Салдо към 31 декември	<u>754</u>	<u>740</u>

Имотите за продажба към 31 декември 2015 г. и 2014 г. включват апартаменти в курортна сграда „Кипарисите“, находяща се в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, гр. Варна. Сградата е въведена в експлоатация през м. юли 2015 г. като е издадено удостоверение от Община Варна за регистриране и въвеждане в експлоатация на строежа. Поради намаления интерес от страна на потенциални купувачи вследствие на финансовата криза и нейното отражение върху пазара на ваканционни имоти до момента е реализиран един апартамент, въпреки активната кампания за продажба.

Имотите за продажба са представени по тяхната нетна реализируема стойност.

### 8.3. Незавършено строителство

Незавършеното строителство включва разходи за проектиране и издаване на разрешително за строеж върху инвестиционните имоти /земи/ в гр. Априлци на селище от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка, включващо седемнадесет еднофамилни къщи с дворни места.

В хиляди лева	2015	2014
Такси	6	6
Проектиране	<u>44</u>	<u>44</u>
	<u>50</u>	<u>50</u>

## 9. Търговски и други вземания

В хиляди лева	2015	2014
Вземания за наеми от обслужващото дружество	3	-
Вземания по предоставени гаранции	1	1
Данъци за възстановяване	-	2
Други вземания	3	-
	<u>7</u>	<u>3</u>

## 10. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляда лева	2015	2014
Парични средства в брой	-	8
Парични средства в банкови сметки	2	1
Блокирани парични средства	1	1
	<u>3</u>	<u>10</u>

## 11. Основен капитал

Към 31 декември 2015, разпределението на основния капитал на Дружеството е както следва:

В хиляда лева	Брой акции	Участие
Борислав Найденов –пряко и чрез свързани лица	244,790	37.66%
Интерком Груп ООД	20,000	3.08%
Експрес Гаранцион ООД	49,500	7.62%
Унишип ЕООД	47,500	7.31%
Силвия Николова	46,000	7.08%
УПФ Съгласие АД	40,860	6.29%
УПФ ЦКБ –Сила	28,800	4.43%
ДФ Инвест Кепитъл Високодоходен	31,000	4.77%
Милчо Близнаков	36,820	5.66%
Други физически и юридически лица	104,730	16.10%
	<u>650,000</u>	<u>100%</u>

## 12. Търговски и други задължения

В хиляда лева	31.12.2015	31.12.2014
Задължения по договор за обслужване	19	5
Задължения към доставчици	415	400
Други задължения	32	26
	<u>466</u>	<u>431</u>

## 13. Сделки със свързани лица

Дружеството няма извършени сделки със свързани лица.



#### 14. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че Дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

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

#### 15. Събития след края на отчетния период

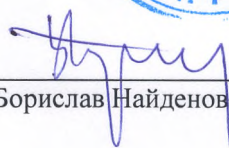
Не са възникнали коригиращи или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

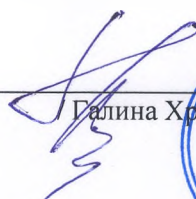
#### 16. Одобрение на финансовия отчет

Годишният финансов отчет е приет и одобрен за публикуване от ръководството на Дружеството на 15 февруари 2016 год.

Дата на изготвяне: 15 февруари 2016 год.



Изпълнителен директор :   
/ Борислав Найденов /

Съставител :   
Галина Христова / 