



ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за

периода, приключващ на 30 септември 2018 година

СЪДЪРЖАНИЕ

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

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Бележки	30.09.2018 г. '000 лв.	30.09.2017 г. '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	11	79	45
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		2 256	-
Други приходи		510	-
Разходи за външни услуги	12	(58)	(15)
Разходи за персонала	13	(47)	(22)
Други разходи	14	(150)	(62)
Загуба/ (печалба) от оперативна дейност		2 590	(54)
Финансови разходи за лихви и такси по заеми	15	(1 537)	(415)
Загуба/ (Печалба) от финансова дейност		(1 537)	(415)
Общо всеобхватна загуба/ (печалба) за периода		1 053	(469)
Загуба/ (доход) на акция:	16	лв. 1.62	лв. (0.72)

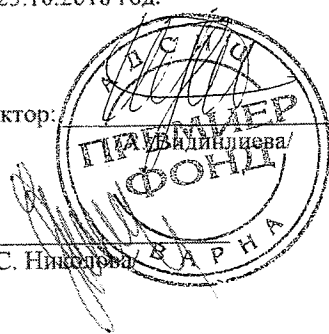
Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне: 25.10.2018 год.

Изпълнителен директор:

Съставител:

/С. Николова/



Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30.09.2018 г. '000 лв.	31.12.2017 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	43 879	34 302
Нетекущи активи		43 879	34 302
Текущи активи			
Инвестиционни имоти държани за продажба	4	-	2 053
Търговски и други вземания	5	2 334	644
Пари и парични еквиваленти	6	93	16
Текущи активи		2 427	2 713
Общо активи		46 306	37 015
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7	650	650
Натрупана печалба / загуба		4 992	3 939
Общо собствен капитал		5 642	4 589
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	9	19 986	20 000
Задължения по банкови заеми	8	19 714	9 914
Нетекущи пасиви		39 700	29 914
Текущи пасиви			
Задължения към персонала		2	2
Задължения по банкови заеми	8	430	1 231
Задължения по облигационен заем	9	273	57
Търговски и други задължения	10	252	1 215
Задължения към свързани лица	17	7	7
Текущи пасиви		964	2 512
Общо пасиви		40 664	32 426
Общо собствен капитал и пасиви		46 306	37 015

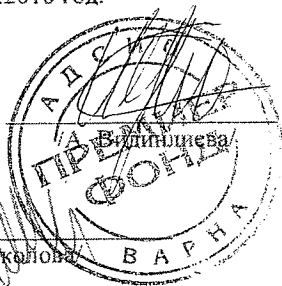
Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне: 25.10.2018 год.

Изпълнителен директор:

Съставител:

/С. Николова



Междинен отчет за паричните потоци

	30.09.2018 г. '000 лв.	30.09.2017 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	952	70
Плащания към доставчици и други кредитори	(620)	(24)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(45)	(18)
Платени/ възстановени данъци	761	167
Други плащания/ постъпления от оперативна дейност	(12)	209
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 036	404
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(6 864)	-
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	(2 643)	-
Получени аванси по предварителни договори, нетно	875	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(8 632)	-
Финансова дейност		
Получени банкови заеми	9 800	-
Плащания по получени банкови заеми	(864)	-
Платени лихви и такси по банкови заеми	(593)	(383)
Платени лихви и такси по облигационен заем	(670)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 673	(383)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	77	21
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	16	16
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	93	37

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

Дата на съставяне: 25.10.2018 год.

Изпълнителен директор:



Съставител:

/С. Анджолова

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана Печалба /загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	650	3 939	4 589
Печалба/ (загуба) за периода	-	1 053	1 053
Общо всеобхватна печалба/ (загуба) за периода	-	1 053	1 053
Салдо към 30 септември 2018 г.	650	4 992	5 642

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана Печалба /загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	650	2 612	3 262
Загуба/ (печалба) за периода	-	(470)	(470)
Общо всеобхватна загуба/ (печалба) за периода	-	(470)	(470)
Салдо към 30 септември 2017 г.	650	2 142	2 792

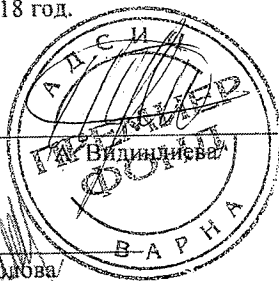
Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне: 25.10.2018 год.

Изпълнителен директор:

Съставител:

/С. Николова/



Пояснения към финансовия отчет

1. Обща корпоративна информация

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

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния си директор заедно и по отделно с прокуриста Евгени Йорданов Ташев.

Към 30 септември 2018 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор, на длъжност: Директор за връзки с инвеститорите.

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

Към 30 септември 2018 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Де Ново ЕАД, притежаващо 19.48 % от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30 септември 2018 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г.

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

Междинният финансов отчет към 30 септември 2018 г. (включително сравнителната информация към 30 септември 2017 г. и за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 октомври 2018 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 2018	241	25 841	8 220	34 302
Придобити	-	6 931	(1 663)	5 268
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2 256	-	2 256
Трансфер от имоти държани за продажба	-	-	-	-
Трансфер от имоти държани за продажба	-	2 053	-	2 053
Преносна стойност на 30 септември 2018	241	37 081	6 557	43 879
Салдо на 01 януари 2017	241	14 902	53	15 196
Придобити	-	11 368	8 167	19 535
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2,024	-	2,024
Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4)	-	(2,053)	-	(2,053)
Отписан актив в резултат на продажба	-	(400)	-	(400)
Преносна стойност на 31 декември 2017	241	25 841	8 220	34 302

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

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

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

всеобхватен доход, статия „Други разходи“.

Дружеството е страна по няколко договора за наем.

4. Инвестиционни имоти, държани за продажба

Инвестиционни имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност съгласно МСФО 5 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 продажбата е много вероятна и активът е на разположение за незабавна продажба в настоящото си състояние. Ръководството трябва да е поело ангажимент за продажба, която се очаква да изпълни изискванията.

5. Търговски и други вземания

	30.09.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Предоставени аванси	1 577	-
Търговски и други вземания	730	13
Данъчни вземания	-	587
Предплатени такси и други	27	44
	<u>2 334</u>	<u>644</u>

Всички вземания са краткосрочни.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	93	16
Пари и парични еквиваленти	<u>93</u>	<u>16</u>

7. Акционерен капитал

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

Към 30 септември 2018 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

8. Задължения по банков заеми

	Текущи		Нетекучи	
	30.09.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Главници по банков заеми	334	1 217	19 714	9 914
Лихви по банков заеми	96	14	-	-
Общо	<u>430</u>	<u>1 231</u>	<u>19 714</u>	<u>9 914</u>

Дружеството е страна по договори за три банков инвестиционни кредита.

Параметрите по договорите са следните:

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

- Дата на отпускане – 25.08.2016 г.;
- Лихвен процент – 3 месечен SOFIBOR плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 25.08.2026 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството;

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

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

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

- Дата на отпускане – 30.01.2018 г.;
- Лихвен процент – 3 месечен SOFIBOR плюс надбавка;
- Срок на кредита – до 120 месеца - до 30.01.2028 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

9. Задължения по облигационен заем

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

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

Лихвите и текущата част от таксите по облигационния заем за деветмесечието на 2018 г., в размер на 273 хил. лв. (2017 г.: 57 хил. лв.), са представени в текущи пасиви. Нетекущата част от таксите е представена като сконто от главницата по облигационния заем.

10. Търговски и други задължения

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

	30.09.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Задължения към доставчици	110	789
Данъчни задължения	135	71
Получени аванси	5	355

Задължения по получени депозити
 Задължения към свързани лица
 Задължения към персонала
 Други задължения
Общо

	2	-
	7	7
	2	-
	-	2
	261	1 224

11. Приходи

11.1. Приходи от наеми на инвестиционни имоти

Приходи от наеми на инвестиционни имоти

	30.09.2018 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
	79	45
	79	45

11.2. Други приходи

	30.09.2018 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
	510	-
	510	-

12. Разходи за външни услуги

Разходи за регулаторни и други такси
 Такса обслужващо дружество
 Независим финансов одит
 Лицензирани оценки на инвестиционни имоти
 Застраховки
 Разходи за охрана
 Други разходи за външни услуги
Разходи за външни услуги

	30.09.2018 000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
	(10)	(3)
	(7)	-
	(2)	-
	(7)	-
	(10)	-
	(21)	-
	(1)	(12)
	(58)	(15)

13. Разходите за възнаграждения

Разходи за заплати
 Разходи за социални осигуровки
Разходи за възнаграждения

	30.09.2018 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
	(39)	(17)
	(8)	(5)
	(47)	(22)

14. Други разходи

Разходи за местни данъци и такси
 Държавни и административни такси
 Други разходи
Други разходи

	30.09.2018 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.
	(133)	(61)
	(13)	-
	(4)	(1)
	(150)	(62)

15. Финансовите разходи

	30.09.2018	30.09.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(1 491)	(389)
Разходи за такси по заеми	(46)	(26)
Финансови разходи	(1 537)	(415)

16. Печалба/ (Загуба) на акция

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

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

	30.09.2018	30.09.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба/ (загуба) за периода (в лв.)	1 053 214	(469 000)
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основна печалба/ (загуба) на акция (в лв.)	1.62	(0.72)

17. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2018 г. включват ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

17.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

Към 30.09.2018 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 31 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 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 3 хил. лв.

18. Безналични сделки

През деветмесечието на 2018 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

19. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 октомври 2018 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.