

# СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2016 год.

## 1. Обща корпоративна информация

„Премиер Фонд“ АД СИЦ („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. „Премиер Фонд“ АД СИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление е Съвет на директорите.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Деница Димитрова Кукушева – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите.

## 2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

### 2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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 за прилагане в Европейския съюз /ЕС/.

Настоящият Финансов отчет представлява съкратен комплект в съответствие с МСС 34 – Междинно финансово отчитане.

При изготвянето му се следват счетоводна политика и методи за оценка и изчисление, непроменени в сравнение с оповестяваните в последния годишен финансов отчет както и са взети предвид всички значими промени в приблизителни оценки относно класификацията и оценката на активи и пасиви .

Финансовия отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена и въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал.

### 2.2. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN 1.95583:EUR 1. Всички суми са представени в хиляди лева /'000 лв./.

### 2.3. Сравнителни данни

Междинният финансов отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2015 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 януари 2017 г.

## Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс.

### 3. Нетекущи активи

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки 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 нетекущи активи.

#### **4. 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 инвестиционни имоти в баланса на дружеството са представени:

- поземлен имот с площ 10 398 кв. м., находящ се в гр. Априлци със справедлива стойност в размер на 241 хил. лв.

- друг инвестиционен имот, отчетен в баланса на дружеството е хотел „Хавай“, находящ се в гр. София, кв. Драгалевци. Придобит е през третото тримесечие на 2016 г. и е на стойност 5 498 хил. лв. /в т.ч. земя с площ 3 255 кв. м. и сграда на 4 етаж и застроена площ 560 кв. м./. Същият е предоставен като обезпечение по получен инвестиционен кредит.

- хотел в гр. Балчик, придобит през четвъртото тримесечие на 2016 г. на стойност 6 951 хил. лв.

- самостоятелна част от административна сграда в гр. Балчик, придобита през четвъртото тримесечие на 2016 г. на стойност 2 053 хил. лв.

- три броя апартаменти в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, гр. Варна – рекласифициран актив по решение на Съвета на директорите, по справедлива стойност в размер на 399 хил.лв.

#### **5. Имоти за продажба**

Основната дейност на дружеството през предходните години бе строителството на жилищна сграда „ваканционен тип“ върху поземлен имот, находящ се в гр. Варна, район Приморски, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“. Същият е с площ 655 кв. м. Сградата се състои от сутерен, три надземни и тавански етажи.

През м. юли 2015 год. от Община Варна беше издадено удостоверение за регистриране и въвеждане в експлоатация на жилищната сграда. Имотите за продажба бяха представени като текущи активи в предходни отчетни периоди. През второто тримесечие на 2016 г. бяха продадени 3 броя апартаменти. По решение на Съвета на директорите и с оглед спазване принципа на вярно и точно представяне на счетоводна и финансова информация, този актив е рекласифициран като инвестиционен имот.

#### **6. Незавършено строителство**

Незавършеното строителство в размер на 53 хил. лв. (31.12.2015 г.: 50 хил. лв.), представлява стойността на разходите по строителството на обект Априлци. В тази сума са включени разходи за проектни работи и такси. За целите на отчета, ръководството е преценило, че въпросните разходи е редно да се представят като неразделна част от съответния инвестиционен имот, за който се отнасят /имота в гр. Априлци/.

#### **7. 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.

в хил. лева

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други вземания	10	7
Данъци за възстановяване	205	-
Предплатени банкови такси и други	31	-
	<b>246</b>	<b>7</b>

## 8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касови наличности и салда по банкови сметки. 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.

## 9. 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.

## 10. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	169	-	11 131	-
Лихви	14	-	-	-
Общо балансова стойност	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>11 131</b>	<b>-</b>

Дружеството е страна по договори за два банкови инвестиционни кредита.

Параметрите на първия заем са следните:

- Размер на кредита – към 31 декември 2016 г: задължението възлиза на 5 200 хил. лв.
- Лихвен процент – 3 месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта, но не по-малко от 4 %.
- Срок на кредита – 120 месеца - до 25.08.2026 г., в т.ч. 18 месеца гратисен период за погасяване на главница.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Параметрите на другия заем са следните:

- Размер на кредита – към 31 декември 2016 г: задължението възлиза на 6 100 хил. лв.
- Лихвен процент – сбор от променлив БЛП в BGN плюс надбавка от 2.5 пункта, към края на 2016 г. този сбор е 5 %.
- Срок на кредита – 84 месеца - до 20.10.2023 г., в т.ч. 12 месеца гратисен период за погасяване на главница.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

## 11. 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.

## 12. Признаване на приходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

12.1. Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	295	-
Приходи от наеми	12	4
	<u>307</u>	<u>4</u>

12.2. Приходи - положителни разлики от операции с финансови активи. Към 31.12.2016 г. всички инвестиционни имоти на дружеството са преоценени на база изготвени оценки за справедлива цена. Отчетеният разход и приход от преоценка е представен компенсирано в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, на ред положителни разлики от преоценки.

## 13. Признаване на разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

13.1. Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(3)
Такси обслужващо дружество	(4)	(7)
Наем на офис	(2)	(5)
Независим финансов одит	(3)	(1)
Нотариални такси	(12)	-
Други разходи за външни услуги	(31)	(1)
	<u>(21)</u>	<u>(17)</u>

13.2. Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Разходи за заплати	(5)	(3)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Разходи за персонала	<u>(7)</u>	<u>(4)</u>

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

13.3. Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2016 ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банков кредит	(124)	-
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(124)</b>	<b>-</b>
Разходи за такси по банков кредит	(9)	-
<b>Финансови разходи</b>	<b>(133)</b>	<b>-</b>

#### 14. Доход / загуба на акция

Основната загуба или съответно доход на акция е изчислена, като в числител е използвана нетната загуба или печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Печалба / Загуба за периода (в лв.)	2 678 000	(24 000)
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
<b>Доход / загуба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>4.12</b>	<b>(0.04)</b>

#### 15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2016 г. включват ключов управленски персонал.

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

##### 15.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

##### 15.2. Разчети със свързани лица в края на периода

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 3 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 2 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв.


## 16. Безналични сделки

През четвъртото тримесечие на 2016 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.

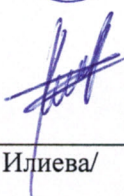
## 17. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 25 януари 2017 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

  
/Д. Кукушева/

Съставител: \_\_\_\_\_

  
/М. Илиева/

