

A decorative graphic of a scroll with a black outline and rounded corners. The scroll is partially unrolled, with the top and bottom edges curving upwards. The text is centered within the scroll.

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за

периода, приключващ на 31 декември 2017 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	31.12.2017 г. '000 лв.	31.12.2016 г. '000 лв.
Приходи от продажби/услуги	10.1	441	307
Други приходи	10.2	24	-
Промяна в справедливата стойност на продадените активи		2 024	2 938
Разходи за материали		-	-
Разходи за външни услуги	13.1	(22)	(69)
Разходи за персонала	13.2	(36)	(7)
Други разходи		(90)	-
Балансова стойност на продадени активи		(400)	(358)
Печалба от оперативна дейност		1941	2811
Финансови разходи	13.3	(555)	(133)
Загуба от финансова дейност		(555)	(133)
Общо всеобхватна печалба за периода		1386	2678
Доход на акция:	14	лв. 2.13	лв. 4.12

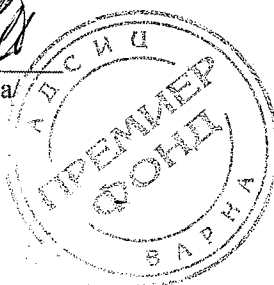
Дата на съставяне: 19.01.2018 год.

Изпълнителен директор: _____

(Своето)
/А. Видинијева/

Съставител: _____

(Своето)
/С. Николова/




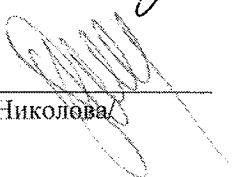
Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2017 г. '000 лв.	31.12.2016 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	36 277	15 196
Нетекущи активи		36 277	15 196
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	633	246
Пари и парични еквиваленти	6	16	16
Текущи активи		649	262
Общо активи		36 876	15 458
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7	650	650
Нагрупана печалба / загуба		3 997	2 612
Общо собствен капитал		4 647	3 262
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	8	30 960	11 131
Нетекущи пасиви		30 960	11 131
Текущи пасиви			
Задължения към персонала		3	-
Краткосрочни заеми	8	182	184
Търговски и други задължения	9	1 077	879
Краткосрочни задължения към свързани лица	13	7	2
Текущи пасиви		1 269	1 065
Общо пасиви		32 229	12 196
Общо собствен капитал и пасиви		36 876	15 458

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 12.

Дата на съставяне: 25.01.2018 год.

Изпълнителен директор: 
/А. Видинлиева/

Съставител: 
/С. Николова/



Междинен отчет за паричните потоци

	31.12.2017 г. '000 лв.	31.12.2016 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	70	63
Плащания към доставчици	(51)	(316)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(31)	(5)
Постъпления/плащания от възстановени данъци	100	41
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	68	16
Нетен паричен поток от оперативна дейност	156	(201)
Инвестиционна дейност		
Придобиване/продажба на инвестиционни имоти	(10 513)	(10 927)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	(9 376)	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	458	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(19 431)	(10 927)
Финансова дейност		
Получени заеми	20 000	11 300
Плащания по получени заеми	(169)	(159)
Плащания на лихви, такси и комисионни	(521)	-
Плащания на такси и комисионни	(35)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(19 275)	11 141
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-	13
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	16	16
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	16	29

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 12.

Дата на съставяне: 25.01.2018 год.

Изпълнителен директор: _____
/А. Видинлиева/

Съставител: _____
/С. Николова/



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 2017 г.	650	2 612	3 262
Печалба/ загуба за периода	-	1 385	1 385
Общо всеобхватна печалба за периода	-	1 385	1 385
Салдо към 31 декември 2017 г.	650	3 997	4 647

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана Печалба /загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	650	(66)	584
Печалба за периода	-	2 678	2 678
Общо всеобхватна печалба за периода	-	2 678	2 678
Салдо към 31 декември 2016 г.	650	2 612	3 262

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 12.

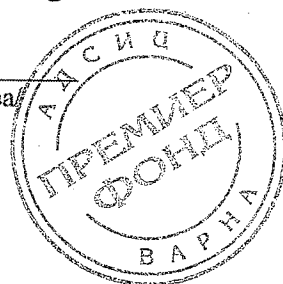
Дата на съставяне: 25.01.2018 год.

Изпълнителен директор:

/А. Видинлиева/

Съставител:

/С. Николова/



СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2017 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 (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 по финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. „Премиер Фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление е Съвет на директорите.

към 31 декември 2017 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

към 31 декември 2017 г. Дружеството има едно лице, заето по трудов договор.

към 31 декември 2017 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. 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 отчетяване (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 декември 2017 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 2016 г.

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 2017 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2016 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 януари 2017 г.

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

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.

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 на стойност 295 хил. лв.;
- 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, със застроена площ от 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.;
- промишлени сгради в гр. Русе, с обща площ от 11 591 кв. м. и балансова стойност, в размер на 10 624 хил. лв., придобити през изминалото четвърто тримесечие на 2017 г.;
- недвижими имоти, находящи се в гр. София, ж.к. Люлин, а именно: Шоурум с площ от 339.99 кв. м. и цена на придобиване 215 хил. лв.; Гараж с площ от 378.23 кв. м. и балансова стойност, в размер на 240 хил. лв.;
- недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Симеоновско шосе, представляващ офис с площ от 147.11 кв. м. и цена на придобиване, на стойност 278 хил. лв.; идеални части от поземлен имот на стойност 11 хил. лв.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Незавършеното строителство в размер на 54 хил. лв. (31.12.2016 г.: 53 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 се представят като неразделна част от съответния инвестиционен имот, за който се отнасят /имота в гр. Априлци/.

През изтеклото четвърто тримесечие на 2017 г., „Премиер Фонд“ АДСИЦ сключва предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. Добрич, гр. София и гр. Несебър, за които са предоставени аванси, в размер на 8 039 хил. лв.

5. 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.

	31.12.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски и други вземания	13	10
Данъчни вземания	587	205
Предплатени такси и други	33	31
	<u>633</u>	<u>246</u>

Всички вземания са краткосрочни.

Данъчните вземания към края на изтеклото четвърто тримесечие на 2017 г., в размер на 587 хил. лв., представляват подлежащ на възстановяване данъчен кредит.

Предплатените разходи в размер на 33 хил. лв. представляват текуща част от таксите по получени банкови инвестиционни кредити и предплатени застраховки.

6. Парични средства и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	16	16
Пари и парични еквиваленти	16	16

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.

8. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

8.1. Банкови заеми

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

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	169	170	30 961	11 131
Сkonto по МСС	-	-	(1)	-
Лихви	13	14	-	-
Общо балансова стойност	182	184	30 960	11 131

Дружеството е страна по договори за два 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 – 3 месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта
- 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.

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 за кредитен риск 2,5 %.
- 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.

8.2. Облигационни заеми

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 07 декември 2017 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на

дружеството при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Премиер Фонд АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- 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;

Разходите по емисията на облигациите са включени в първоначалната оценка на задължението като са приспаднати от сумата на финансовия пасив. Същите се признават като текущ финансов разход на линейна база.

9. 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.

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	650	850
Финансови пасиви	650	850
Данъчни задължения	69	-
Получени аванси	355	29
Други задължения	3	-
Нефинансови пасиви	427	29
Текущи търговски и други задължения	1 077	879

10. 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.

10.1. Приходите от продажби на Дружеството включват:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Приходи от продажба на активи	381	295
Приходи от наеми	60	12
	441	307

10.2. Другите приходи на Дружеството включват:

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Приходи от неустойки	24	-
	<u>24</u>	<u>-</u>

11. Признаване на разходи

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

11.1. Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2017 000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(5)	(3)
Такса обслужващо дружество	(4)	(4)
Независим финансов одит	-	(7)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(4)	-
Застраховки	(7)	-
Нотариални такси	-	(24)
Текущи ремонти	-	(18)
Други разходи за външни услуги	(2)	(13)
	<u>(22)</u>	<u>(69)</u>

11.2. Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(29)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(2)
Провизии за неизползван отпуск	(2)	-
Разходи за персонала	<u>(38)</u>	<u>(7)</u>

11.3. Финансовите разходи

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

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Разходи за лихви по банков кредит	(519)	(133)
Разходи за такси по банков кредит	(35)	-
Финансови разходи	<u>(554)</u>	<u>(133)</u>

12. Печалба/(загуба) на акция

Основната печалба/(загуба) на акция е изчислена, като в числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Печалба / Загуба за периода (в лв.)	1 385 000	2 678 000
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	2.13	4.12

13. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2017 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.

13.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

13.2. Разчети със свързани лица в края на периода

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. и неизплатени възнаграждения в размер на 3 хил. лв.

14. Безналични сделки

През четвъртото тримесечие на 2017 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.

15. Събития след края на отчетния период

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

25.01.2018 г.

Изпълнителен директор: _____
/А. Видинлиева/

