

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за
периода, приключващ на 31 март 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	31.03.2018 г. '000 лв.	31.03.2017 г. '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	11	23	15
Разходи за външни услуги	12	(23)	(8)
Разходи за персонала	13	(15)	(4)
Други разходи	14	(57)	(20)
Загуба/ (печалба) от оперативна дейност		(72)	(17)
Финансови разходи за лихви и такси по заеми	15	(514)	(137)
Загуба/ (Печалба) от финансова дейност		(514)	(137)
Общо всеобхватна загуба/ (печалба) за периода		(586)	(154)
Загуба/ (доход) на акция:	16	лв. (0.90)	лв. (0.24)

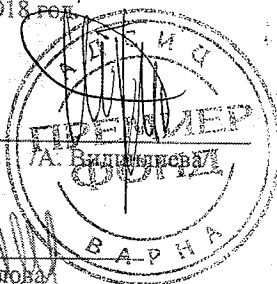
Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 13.

Дата на съставяне: 23.04.2018 год.

Изпълнителен директор:

Съставител:

/С. Христова/



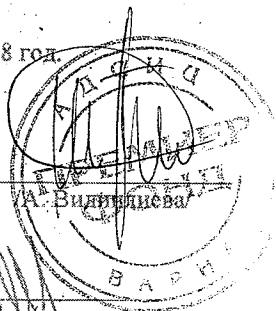
Междинен отчет за финансовото състояние

Актив	Пояснение	31.03.2018 г. '000 лв.	31.12.2017 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	43 448	34 302
Нетекущи активи		43 448	34 302
Текущи активи			
Инвестиционни имоти държани за продажба	4	2 053	2 053
Търговски и други вземания	5	1 194	644
Пари и парични еквиваленти	6	31	16
Текущи активи		3 278	2 713
Общо активи		46 726	37 015
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7	650	650
Нагрупана печалба / загуба		3 353	3 939
Общо собствен капитал		4 003	4 589
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	9	20 000	20 000
Задължения по банкови заеми	8	19 714	9 914
Нетекущи пасиви		39 714	29 914
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	2	2	2
Задължения по банкови заеми	8	1 006	1 231
Задължения по облигационен заем	9	378	57
Търговски и други задължения	10	1 615	1 215
Задължения към свързани лица	17.2	8	7
Текущи пасиви		3 009	2 512
Общо пасиви		42 723	32 426
Общо собствен капитал и пасиви		46 726	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: 23.04.2018 год.

Изпълнителен директор:



Съставител:

/С. Николова/

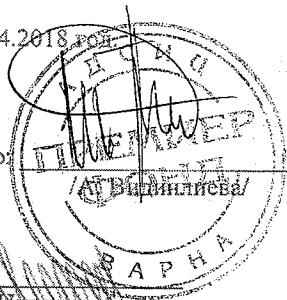
Междинен отчет за паричните потоци

	31.03.2018 г. '000 лв.	31.03.2017 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	18	4
Плащания към доставчици и други кредитори	(42)	(22)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(15)	(3)
Платени/ възстановени данъци	(1)	204
Други плащания/ постъпления от оперативна дейност	(4)	(35)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(44)	148
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(6 821)	-
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	(3 043)	-
Получени аванси по предварителни договори, нетно	558	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(9 306)	-
Финансова дейност		
Получени банкови заеми	9 800	-
Плащания по получени банкови заеми	(254)	(128)
Платени лихви и такси по банкови заеми	(169)	-
Платени лихви и такси по облигационен заем	(12)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	9 365	(128)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	15	20
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	16	16
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	31	36

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: 23.04.2018 г.

Изпълнителен директор:



Съставител:

/С. Димитрова

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

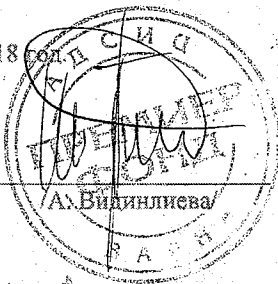
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана печалба /загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	650	3 939	4 589
Загуба/ (печалба) за периода	-	(586)	(586)
Общо всеобхватна загуба/ (печалба) за периода	-	(586)	(586)
Салдо към 31 март 2018 г.	650	3 353	4 003

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	-	(154)	(154)
Общо всеобхватна загуба/ (печалба) за периода	-	(154)	(154)
Салдо към 31 март 2017 г.	650	2 458	3 108

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: 23.04.2018 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-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.

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

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

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

Към 31 март 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 31 март 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 31 март 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 31 март 2018 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2017 г. и за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 април 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	-	6 231	2 915	9 146
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	-	-	-
Трансфер от материални запаси	-	-	-	-
Преносна стойност на 31 март 2018	241	32 072	11 135	43 448
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:

- поземлен имот с площ 10 398 кв. м., находящ се в гр. Априлци;
- хотел „Хавай“, находящ се в гр. София, кв. Драгалевци. Имотът е придобит през 2016 г. и включва земя с площ 3 255 кв. м. и сграда на 4 етажа със застроена площ от 560 кв. м.;
- хотел в гр. Балчик, придобит през 2016 г., представляващ земя с площ от 7 397 кв. м. и 6 сгради с разгърнатата застроена площ от 1 196 кв. м.;
- поземлен имот с обща площ от 57 227 кв. м., ведно с построените в него промишлени сгради, находящ се в гр. Русе. Поземленият имот е придобит през 2017 г., а сградите на части през 2017 г. и през първо тримесечие на 2018 г.;
- недвижими имоти, находящи се в гр. София, ж.к. Люлин, а именно: Шоурум с площ от 339.99 кв. м. и Гараж с площ от 378.23 кв. м. Недвижимите имоти са придобити през 2017 г.;
- недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Симеоновско шосе, представляващ офис с площ от 147.11 кв. м., придобит през 2017 г.

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 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.

През 2017 г. с цел диверсифициране на портфейла от инвестиционни имоти „Премиер фонд“ АДСИЦ сключва предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. Добрич, гр. София и гр. Несебър, а през първото тримесечие на 2018 г. е сключен предварителен договор за покупка на недвижими имоти, находящи се в с. Рогош, област Пловдив. Същите са представени по-горе в „Имоти в процес на придобиване“.

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.

С покупка през 2016 г. на хотел в гр. Балчик „Премиер фонд“ АДСИЦ встъпва в правата на наемодател по договор за наем на същия хотел и по силата на споразумение за приемственост между настоящ и предходен собственик в качеството им на наемодатели.

С покупката на инвестиционен имот (шоурум) през 2017 г., находящ се в град София и съгласно тристранно споразумение, „Премиер фонд“ АДСИЦ придобива права на наемодател по договор за наем на този имот.

Към края на първото тримесечие на 2018 г. Дружеството отдава под наем част от придобитите сгради в гр. Русе и гр. София.

4. Инвестиционни имоти, държани за продажба

Инвестиционни имоти държани за продажба се отчитат по справедлива стойност съгласно МСФО 5 Нетекущи 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.

През 2017 г., съгласно решение на ръководството, е извършен трансфер от групата „Инвестиционни имоти“ към групата „Имоти държани за продажба“ на актив, представляващ самостоятелна част от административна сграда в гр. Балчик. Стойността на актива е в размер на 2 053 хил. лв.

5. Търговски и други вземания

	31.03.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Данъчни вземания	1 109	587
Предплатени такси и други	62	44
Търговски и други вземания	23	13
	1 194	644

Всички вземания са краткосрочни.

Данъчните вземания към края на изтеклото първо тримесечие на 2018 г., в размер на 1 109 хил. лв. (2017 г.: 587 хил. лв.), представляват подлежащ на възстановяване данъчен кредит.

Предплатените разходи в размер на 62 хил. лв. (2017 г.: 44 хил. лв.) представляват текуща част от таксите по получени банкови и облигационни заеми, предплатени застраховки и регулаторни такси.

6. Пари 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	31	16
Пари и парични еквиваленти	31	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.

Към 31 март 2018 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

8. Задължения по банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.03.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.	31.03.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Главници по банкови заеми	962	1 217	19 714	9 914
Лихви по банкови заеми	44	14	-	-
Общо	1 006	1 231	19 714	9 914

Дружеството е страна по договори за три 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;
- 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 за кредитен риск;
- 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.

Начислените лихви по облигационния заем, в размер на 378 хил. лв. за първото тримесечие на 2018 г. (2017г.: 57 хил. лв.) са представени в текущите пасиви.

10. Търговски и други задължения

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

	31.03.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Задължения към доставчици	652	789
Данъчни задължения	140	71
Получени аванси	810	355
Задължения по получени депозити	8	-
Задължения към свързани лица	8	7
Задължения към персонала	2	-
Други задължения	5	2
Общо	1 625	1 224

Получените аванси представляват постъпили суми по сключен през 2017 година предварителен договор за продажба на притежаван инвестиционен имот с балансова стойност към 31 март 2018 година в размер на 2,053 хил. лв. Договорената продажна цена е 2,083 хил. лв., която следва да се плати до края на месец октомври 2018 година, след което да се прехвърли собствеността върху имота.

11. Приходи от наеми на инвестиционни имоти

	31.03.2018 '000 лв.	31.03.2017 '000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	23	15
	23	15

12. Разходи за външни услуги

	31.03.2018 '000 лв.	31.03.2017 '000 лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(8)	(3)
Такса обслужващо дружество	(2)	-
Независим финансов одит	(2)	-
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(3)	(4)
Застраховки	(3)	-
Разходи за охрана	(5)	-
Други разходи за външни услуги	-	(1)
Разходи за външни услуги	(23)	(8)

13. Разходите за възнаграждения

	31.03.2018 '000 лв.	31.03.2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(13)	(3)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Разходи за възнаграждения	(15)	(4)

14. Други разходи

	31.03.2018 '000 лв.	31.03.2017 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(43)	(20)
Държавни и административни такси	(12)	-
Други разходи	(2)	-
Други разходи	(57)	(20)

15. Финансовите разходи

	31.03.2018 '000 лв.	31.03.2017 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(500)	(137)
Разходи за такси по заеми	(14)	-
Финансови разходи	(514)	(137)

16. Загуба на акция

Основната загуба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба на Дружеството.

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

	31.03.2018 '000 лв.	31.03.2017 '000 лв.
Загуба за периода (в лв.)	(586 000)	(154 000)
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основна загуба на акция (в лв. за акция)	(0.90)	(0.24)

17. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 март 2018 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.

17.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

През първото тримесечие на 2018 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 15 хил. лв. като към 31 март 2018 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 8 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 4 хил. лв.

18. Безналични сделки

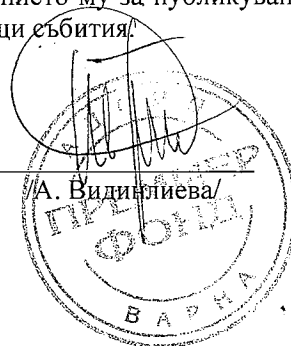
През първото тримесечие на 2018 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

19. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 24 април 2018 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.

23.04.2018 г.

Изпълнителен директор: _____



/А. Видинчиева/