

**ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**за**

**периода, приключващ на 30 септември 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	30.09.2017 г. '000 лв.	30.09.2016 г. '000 лв.
Приходи от продажби/услуги	12.1	45	297
Разходи за материали		-	-
Разходи за външни услуги	13.1	(15)	(21)
Разходи за персонала	13.2	(22)	(5)
Други разходи		(62)	(5)
Балансова стойност на продадени активи		-	(359)
<b>Загуба от оперативна дейност</b>		<b>(54)</b>	<b>(93)</b>
Финансови разходи	13.3	(415)	(21)
<b>Загуба от финансова дейност</b>		<b>(415)</b>	<b>(21)</b>
<b>Общо всеобхватна печалба / загуба за периода</b>		<b>(469)</b>	<b>(114)</b>
		лв.	лв.
<b>Доход / Загуба на акция:</b>	14	<b>(0.72)</b>	<b>(0.18)</b>

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 11.


Дата на съставяне: 27.10.2017 год.

Изпълнителен директор:

  
/А. Видинлиева/



Съставител:

  
/С. Николова/

## Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30.09.2017 г. '000 лв.	31.12.2016 г. '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	15 197	15 196
<b>Нетекущи активи</b>		<b>15 197</b>	<b>15 196</b>
<b>Текущи активи</b>			
Имоти за продажба	5	-	-
Незавършено строителство	6	-	-
Търговски и други вземания	7	5	246
Пари и парични еквиваленти	8	37	16
<b>Текущи активи</b>		<b>42</b>	<b>262</b>
<b>Общо активи</b>		<b>15 239</b>	<b>15 458</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	9	650	650
Нагрупана печалба / загуба		2 142	2 612
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>2 792</b>	<b>3 262</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	10	11 123	11 131
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>11 123</b>	<b>11 131</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	10	196	183
Търговски и други задължения	11	1 121	879
Краткосрочни задължения към свързани лица	15.2	7	3
<b>Текущи пасиви</b>		<b>1 324</b>	<b>1 065</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>12 447</b>	<b>12 196</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>15 239</b>	<b>15 458</b>

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 11.

Дата на съставяне: 27.10.2017 год.

Изпълнителен директор:

/А. Видиндиева/

Съставител:

/С. Ангелова/

## Междинен отчет за паричните потоци

	30.09.2017 г. '000 лв.	30.09.2016 г. '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	70	63
Плащания към доставчици	(24)	(101)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18)	(3)
Постъпления/плащания от възстановени данъци	167	(57)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	209	(1)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>404</b>	<b>(101)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване/продажба на инвестиционни имоти	-	(5 074)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	-	5 200
Плащания на лихви, такси и комисионни	(383)	(25)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(383)</b>	<b>5 175</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>21</b>	<b>-</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	16	3
Валутна преоценка	-	-
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>37</b>	<b>3</b>

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 11.

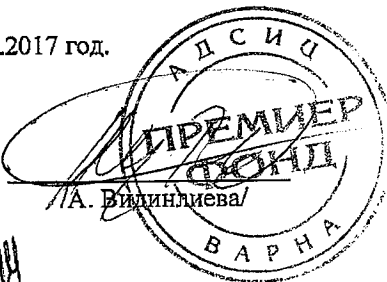
Дата на съставяне: 27.10.2017 год.

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	-	(469)	(469)
Общо всеобхватна печалба за периода	-	(469)	(469)
Салдо към 30 септември 2017 г.	650	2 143	2 793

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 11.

Дата на съставяне: 27.10.2017 год.

Изпълнителен директор:

/А. Видинишева/



Съставител:

/С. Николова/

# СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 30.09.2017 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 № РГ-05-1255, 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 30 септември 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;

## 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 30 септември 2017 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2016 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 октомври 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. 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 на стойност 295 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 етажа 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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

#### 6. Незавършено строителство

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/.

#### 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

	30.09.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други вземания	-	10
Данъци за възстановяване	-	205
Предплатени такси и други	5	31
	<u>5</u>	<u>246</u>

#### 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	
	30.09.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.	30.09.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	169	169	11 131	11 131
Сkonto по МСС	(4)	169	(8)	-
Лихви	30	14	-	-
Общо балансова стойност	<b>195</b>	<b>183</b>	<b>11 123</b>	<b>11 131</b>

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.

## 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 включват:

	30.09.2017 '000 лв.	30.09.2016 '000 лв.
Приходи от продажба на активи	-	295
Приходи от наеми	45	2
	<u>45</u>	<u>297</u>

### 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:

	30.09.2017 000 лв.	30.09.2016 '000 лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(3)
Нотариални такси	-	(6)
Други разходи за външни услуги	(12)	(12)
	<u>(15)</u>	<u>(21)</u>

13.2. Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2017 '000 лв.	30.09.2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(17)	(3)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(2)
<b>Разходи за персонала</b>	<u>(22)</u>	<u>(5)</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:

	30.09.2017 '000 лв.	30.09.2016 '000 лв.
Разходи за лихви по банков кредит	(389)	(19)
Разходи за такси по банков кредит	(26)	(2)
<b>Финансови разходи</b>	<u>(415)</u>	<u>(21)</u>

### 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:

	30.09.2017 '000 лв.	30.09.2016 '000 лв.
Печалба / Загуба за периода (в хил. лв.)	(469)	(114)
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
<b>Доход / загуба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0.72)</b>	<b>(0.18)</b>

## 15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 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.

### 15.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

### 15.2. 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.

## 16. Безналични сделки

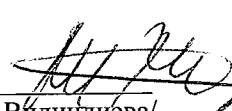
През третото тримесечие на 2017 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

## 17. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 27 октомври 2017 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.

27.10.2017 г.

Изпълнителен директор:

  
/А. Видинлиева/

