

**Материали, свързани с дневния ред за провеждане на Редовно годишно
общо събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АД СИЦ свикано за
12.06.2019 г. от 10:00 часа в гр. Варна, ул. Цар Асен № 5**

Съвета на директорите на „Премиер фонд“ АД СИЦ – гр. Варна, на основание чл. 223 от Търговския закон (ТЗ), чл. 115, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и във връзка с чл. 37 от Устава на дружеството, свиква общо събрание на акционерите (ОСА), което ще се проведе на 12.06.2019 год. от 10:00 часа в офиса на дружеството, находящ се гр. Варна, ул. Цар Асен № 5. Поканата на ОСА ще бъде обявена в Търговския регистър и оповестена по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Регистрацията на акционерите или техните пълномощници започва в 09:00 часа и завършва в 10:00 часа в деня на провеждане на общото събрание. При липсата на кворум, на основание чл. 227 от ТЗ, ОСА ще се проведе на 27.06.2019 год. от 10:00 часа на същото място и при същия дневен ред и ще се счита за законно независимо от броя на представените акции.

Дневен ред и проект за решения:

1. Годишен доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2018 г.; проект за решение - ОСА приема Годишния доклад на СД за дейността и управлението на дружеството със специална инвестиционна цел през 2018 г.

2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на Годишния финансов отчет за 2018 г.; проект за решение - ОСА приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2018 г.

3. Одобряване на Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2018 г.; проект за решение - ОСА одобрява Годишния финансов отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2018 г.

4. Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2018 г.; проект за решение – ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2018 г.

5. Избор на регистриран одитор за финансовата 2019 г.; проект за решение – ОСА избира предложения от Съвета на Директорите по препоръка на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АД СИЦ „ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ“ ООД която да провери и завери Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 год.

6. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите; проект за решение - ОСА приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.

7. Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията за 2018 г.; проект за решение – ОСА приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията за 2018 г.

8. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2018 г.; проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2018 г.

9. Вземане на решение във връзка с разпределение на финансов резултат за 2018 г.; проект за решение - ОСА взема решение да не бъде разпределян дивидент за 2018 г., т.к. съгласно проверения и приет финансов отчет за 2018 г., не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат, определен по реда на чл. 10, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗДСИЦ.

10. Приемане на промени в Устава на Дружеството; проект за решение – ОСА приема следните промени в Устава на Дружеството:

а/ Създава нова ал. 4 към чл. 8:

Чл. 8. (4) Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

б/ Промения чл. 10, ал. 4 и създава нови ал. 5 и ал. 6:

Чл. 10. (4) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(5) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

(6) Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и

подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в/ Изменя чл. 36, ал. 1:

Чл. 36. (1) Решенията по чл. 31 ал. 1 от Устава се вземат, само ако на Общото събрание е представена поне половината от капитала. За целите на определяне на кворума се вземат предвид броя акции на Дружеството съгласно Книгата на акционерите, предоставена от „Централен депозитар“ АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание. В случаите на провеждане на общо събрание чрез използването на електронни средства или чрез кореспонденция, участието на акционерите посредством електронни средства, съответно акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от общото събрание.

г/ Изменя чл. 37, ал. 2:

Чл. 37. (2) Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от 3/4 (три четвърти), а за приемане на решения по чл. 31, ал.1, т. 2 (за преобразуване) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

д/ Изменя чл. 40, ал. 3 и създава нова ал. 6:

Чл. 40. (3) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

(6) За установяване на обстоятелствата по ал. 3 се представят декларация, диплома за завършено образование и за чуждите граждани - свидетелство за съдимост или аналогичен документ. За българските граждани обстоятелствата по чл. 40, ал. 3, т. 1 се установяват служебно от КФН.

е/ Изменя чл. 42, ал. 2 и създава нова т. 12 към чл. 42, ал. 2; изменя чл. 43 ал. 1 и чл. 44:

Чл. 42. (2) Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.
12. Взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Чл. 43. (1) В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

Чл. 44. В срок до 5 (пет) години от вписване на изменението на настоящата разпоредба от Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

ж/ променя чл. 56 и създава ал. 5 – ал. 9:

(5) За Банката-депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

(6) В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(7) В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(8) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(9) Информацията по ал. 7 се предоставя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

з/ Променя чл. 64 и създава нови ал. 3 и ал. 4:

(3) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(4) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от Централен депозитар АД, на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6-месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

и/ Променя чл. 65, ал. 1 и ал. 2:

Чл. 65. (1) Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност, които секюритизират активи от същия вид.

(2) Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

11. Промени в състава на Одитния комитет; проект за решение: ОСА приема промени в състава на Одитния комитет като освобождава Теодора Кънчева Тодорова и избира за нов член на Одитния комитет Радосвета Янкова Цонкова.

Поканват се всички акционери на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ да вземат участие в работата на ОСА, лично или чрез редовно упълномощен представител. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар към 29 май 2019 год. - 14 дни преди датата на Общото събрание и съгласно списък, предоставен от последния. Общият брой на акциите на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ към датата на решението за свикване на ОСА е 650 000, всяка една от тях с право на един глас. Всички акционери са с равни права за участие в Общото събрание. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел, могат след обявяване в Търговския регистър на Поканата да включат и други въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание лицата по предходното изречение представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Акционерите имат право да поставят въпроси по време на ОСА.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството със специална инвестиционна цел може да се упражни и преди датата на Общото събрание през кореспонденция, като се използва поща,

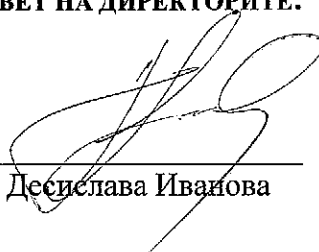
електронна поща или куриер, съгласно Правилата за гласуване чрез кореспонденция на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, които са поместени на Интернет страницата на дружеството: www.4pr.eu.

Регистрацията на акционерите и техните пълномощници започва в 09:00 ч. на 12 юни 2019 г. на мястото на провеждане на Общото събрание. Акционерите - юридически лица се представляват от законните им представители, които се легитимират с удостоверение за актуална регистрация и документ за самоличност. Акционерите - физически лица се легитимират с документ за самоличност. Пълномощниците на физическите и юридическите лица трябва да са упълномощени с изрично пълномощно за конкретното Общо събрание, отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и актовете по прилагането му. Образец на пълномощно е приложено към материалите на ОС. Упълномощаване по електронен път се допуска, само ако пълномощното е подписано с квалифициран електронен подпис и е получено в дружеството със специална инвестиционна цел не по-късно от деня, предхождащ датата на Общото събрание, на адрес office@4pr.eu. Всички представени документи, които са на чужд език трябва да бъдат съпроводени с превод на български език.

При липса на кворум, на основание чл. 227 ТЗ, заседанието на Общото събрание ще се проведе от 10:00 ч. на 27 юни 2019 г., на същото място, при същия дневен ред, и при същите изисквания за участие и процедура по регистрация.

Писмените материали по дневния ред са на разположение на акционерите на следния адрес: гр. Варна, район Одесос, ул. Цар Асен № 5, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 часа, както и на Интернет страницата на дружеството със специална инвестиционна цел www.4pr.eu и при поискване им се предоставят безплатно.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:


Денина Кукушева
Десислава Иванова

***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018***

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Годишният доклад за дейността на „Премиер фонд” АДСИЦ, гр. Варна за 2018 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2018 г. и перспективите му за развитие.

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2018 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Годишният доклад за дейността на „Премиер фонд” АДСИЦ АД, гр. Варна за 2018 г. е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 29 март 2019 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Правен статут и обща информация за Дружеството

„Премиер фонд“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148006882.

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5.

Предмет на дейност и лиценз: „Премиер Фонд“ АДСИЦ 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.

Обслужващо дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ е „Стор Мениджмънт“ ООД, а банка депозитар - Райфайзенбанк ЕАД.

Капитал

Към 31 декември 2018 г. капиталът на Дружеството е 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2018 год. са сключени 14 сделки с акции на Дружеството като общия обем на лотовете е 8 551. Средната цена на лот е 1.202 лева.

Във връзка с чл. 33, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството към 31 декември 2018 г. и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото до края на финансовата година:

Акционери	Процентно участие към 31.12.2018 г.	Брой акции към 31.12.2018 г.	Процентно участие към 31.12.2017 г.	Брой акции към 31.12.2017 г.	Изменение в %
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	19.48	126 636	-
ДФ С-Микс	9.38	61 000	9.46	61 500	(0.08)
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860	6.29	40 860	-

Състав на органите на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева
- Антония Стоянова Видинлиева
- Десислава Великова Иванова

„Премиер Фонд“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор - Антония Стоянова Видинлиева, заедно и по отделно с прокуриста си Евгени Йорданов Ташев, назначен през месец юли 2017 година.

Свързани лица

През 2018 година Дружеството има сделки със свързани лица, като такива към настоящия момент се определят членовете на Съвета на директорите и прокуриста, които имат сключени договори за управление и контрол.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл. 39, т. 1 от ЗС)

Осъществяваната от „Премиер Фонд“ АДСИЦ основна дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„Премиер фонд“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Съгласно устава на „Премиер фонд“ АДСИЦ, инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
 - инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
 - запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
 - осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
 - реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
 - осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството, чрез регистриране на акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса“ АД;
 - извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.
- Дружеството има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:
- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
 - ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.

РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си „Премиер фонд“ АДСИЦ е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме Валутния риск като: нисък, към без риск.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: среден.

Риск, свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: среден.

Кредитен риск

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: среден.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент,

формиран от валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка, които не са се променяли през периода и облигационен заем с фиксиран лихвен процент в резултат на което Дружеството не е било изложено на съществен лихвен риск.

Допълнителна информация за финансовите рискове, пред които е изложено Дружеството е оповестена на съответните места в приложението към финансовия отчет.

III. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2018 г. спрямо 2017 г. са както следва:

№	Показатели	2018 година	2017 година
1	Финансов резултат	2,029	1,327
2	Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3,600	381
3	Приходи от наем на недвижими имоти	109	60
4	Други приходи	510	24
5	Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2,256	2,024
6	Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(1,789)	(400)
7	Общо разходи	(2,657)	(762)
8	Собствен капитал	6,618	4,589
9	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	43,919	32,426
10	Обща сума на активите	50,537	37,015
11	Краткотрайни активи	8,537	2,713
12	Краткосрочни задължения	3,004	2,512
13	Краткосрочни вземания	8,510	644
14	Парични средства	27	16
15	Дългосрочни задължения	40,915	29,914

В резултат на извършена експертна оценка на притежаваните инвестиционни имоти, е отчетена промяна в справедливата стойност на същите с 2,256 хил. лв. спрямо 2,024 хил. лв. през сравнимия период. Това, заедно с покупката на нови инвестиционни имоти е в основата на ръста на инвестиционните имоти до 42,000 хил. лв. (2017 г.: 34,302 хил. лв.), което от своя страна е една от основните причини за ръст на общата сума на активите на Дружеството до 50,537 хил. лв. (2017 г.: 37,015 хил. лв.), от които текущи – 8,537 хил. лв. (2017 г.: 2,713 хил. лв.).

През 2018 г. със средства от банков кредит, Дружеството инвестира в закупуване на недвижими имоти. Част от новопридобитите имоти са отдадени под наем.

Изменението в текущите активи е в резултат на увеличение на вземанията.

Текущите пасиви към 31 декември 2018 г. са в размер на 3,004 хил. лв. (2017 г.: 2,512 хил. лв.). Увеличението се дължи главно в изменение на експозициите „Задължения по банкови заеми“ и „Задължения по облигационен заем“. Към 31 декември 2018 г. нетекущите пасиви на Дружеството са в размер на 40,915 хил. лв. (2017 г.: 29,914 хил. лв.). Нарастването на експозицията е в резултат на получените банкови кредити. В тази връзка, респективно се увеличават и финансовите разходи от 615 хил. лв. за 2017 г. на 2,225 хил. лв., към 31 декември 2018 г.

Приходите от наем са в размер на 109 хил. лв. (2017 г.: 60 хил. лв.). Другите приходи, на стойност 510 хил. лева представляват приходи от неустойка.

Приоритет на ръководството е осигуряването на ликвидни средства за посрещане на текущите задължения, в резултат на което договорените падежи на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти.

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т. 5 от ЗС)

През 2018 г. „Премиер фонд” АДСИЦ не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

Като важни събития, след съставянето на Годишния финансов отчет за 2018 г., в „Премиер фонд” АДСИЦ могат да бъдат посочени следните:

След получено одобрение от Комисията за финансов надзор от месец март 2019 година фонда заменя „Стор Мениджмънт” ООД като обслужващо дружество със „Стор Мениджмънт 1” ЕООД.

Към датата на настоящия доклад дружеството е погасило лихвените си задължения по облигационен заем.

През месеци януари и февруари 2019 година дружеството събира 760 хил. лв. от общата стойност на вземанията си от доставчици по аванси.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ (съгл. чл. 39, т. 6 от ЗС)

Дружеството не притежава собствени акции.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ (съгл. т. 3 от Приложение № 10)

През отчетната 2018 г. в „Премиер фонд” АДСИЦ са сключили следните съществени сделки:

-Придобива нови инвестиционни имоти в градовете Русе, София и Добрич на стойност 13,345 хил. лв., част от които отдава под наем;

-Продава инвестиционни имоти, находящи се в град София с балансова стойност 1,789 хил. лв..

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ (съгл. т. 4 от Приложение № 10 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

Информация за сключените сделки със свързани лица:

През отчетната 2018 г. „Премиер фонд” АДСИЦ като свързани лица дружеството третира само по смисъла на Международните счетоводни стандарти, лицата от Съвета на директорите и прокуриста, с които е сключило договори за възлагане на управление и контрол -

През 2018 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 67 хил.лв. като към 31 декември 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.

През 2107 Фондът е страна по договор с „Де Ново“ ЕАД за извършване на инвестиционна услуга – частично пласиране на емисия облигации. Възнаграждението по договора е в размер на 10 хил. лева.

Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:

През отчетната 2018 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е сключило сделки извън обичайната му дейност.

Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия:

През отчетната 2018 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР (съгл. т. 5 от Приложение № 10)

През отчетната 2018 г. в „Премиер фонд“ АДСИЦ не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

X. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО (съгл. т. 6 от Приложение № 10)

През отчетната 2018 г. „Премиер фонд“ АДСИЦ не е сключило сделки, водени извънбалансово.

XI. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ (съгл. т. 7 от Приложение № 10)

Информация за дялови участия:

Дружеството не притежава дялови участия.

Информация за основните инвестиции в лева:

Дружеството притежава инвестиции само в инвестиционни имоти.

Тип на имота	Местоположение	Балансова стойност в лева
Инвестиционни имоти	гр. Априлци	241 000.00
Хотел (земя и сграда)	гр. София, кв. Драгалевци	8 621 700.00
Хотел, отдаден под наем	гр. Балчик, к.з. „Двореца“	6 951 400.00
Административна сграда	гр. Балчик, ул. „Черно море“ № 17	2 053 200.00
Прмишлени сгради	Гр. Русе, Западна промишлена зона	17 665 700.00
Бизнес сгради	Гр. Добрич	6 414 402.00

Във връзка с изискванията на чл. 41, ал. 2, т. 5 от Наредба № 2 на КФН – към края на 2018 г., Дружеството е страна по няколко договора за наем.

С покупка на хотел в гр. Балчик през 2016 г., „Премиер фонд“ АДСИЦ встъпва в правата на наемодател по договор за наем на същия хотел и по силата на допълнително оформено тристранно споразумение за приемственост между настоящ и предходен собственик и съответно наемодатели. През 2018 г. са подновени договорните отношения между страните.

Към края на отчетния период две от придобитите сгради в град Русе се отдават под наем.

Относителният дял на активите към 31 декември 2018 година, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи е 17.22 %.

ХІІ. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ (съгл. т. 8 от Приложение № 10)

Информация за сключени от „Премиер фонд“ АДСИЦ договори за заем:

Вид и цел	Стойност в лева	Краен срок на погасяване	Лихвен %	Предоставени гаранции
Инвестиционен, придобиване на имот	5 200 000.00	25.08.2026 г.	РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	6 100 000.00	20.10.2023 г.	променлив БЛП (Базов лихвен процент на банката) плюс надбавка	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	9 800 000.00	30.01.2020 г. с опция за удължаване с 8 години	РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;	Ипотека
Инвестиционен, придобиване на имот	3 207 561.20	20.12.2028 г.	EURIBOR плюс надбавка	Ипотека

Дружеството не участва в икономическа група, няма дъщерни дружества, нито дружество-майка.

ХІІІ. СКЛЮЧЕНИ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО-МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОДАТЕЛИ (съгл. т. 9 от Приложение № 10)

Дружеството не е отпуснало заеми и не е предоставяло гаранции в полза на други лица.

XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА през отчетната година (съгл. т. 10 от Приложение № 10)

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 – публична от 19 юни 2018 година (непублична към 31 декември 2017 година);
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: лева;
- Лихва – 6.50 % проста лихва на годишна база;
- Период на лихвено плащане: на всеки 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.

XV. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ (съгл. т. 11 от Приложение № 10)

Дружеството не е публикувало финансови или друг тип прогнози, не е оповестявало, разгласявало или публикувало прогнози или вероятностни прогнозни фирмени показатели.

XVI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ (съгл. чл.39, т.8 от ЗС и т. 12 от Приложение № 10)

Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Премиер фонд” АДСИЦ касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Премиер фонд” АДСИЦ отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Премиер фонд” АДСИЦ включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Информация за задълженията на „Премиер фонд” АДСИЦ и възможностите за тяхното обслужване:

Дружеството има вземания по сделки с недвижими имоти, по които са уговорени плащания през 2019 година, както и постъпления от наеми, с които Фондът очаква да има ресурси за обслужване на текущите си задължения.

XVII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ (съгл. т. 13 от Приложение № 10)

„Премиер фонд” АДСИЦ има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

1. Реновиране на хотел „Хавай“, гр. София с цел отдаването му под наем или управление. Дружеството е в търсене на оптимален вариант на доходност спрямо вложени разходи за реновирането му и приходи от евентуалното му отдаване под наем или управление.
2. Изграждане на комплекс от „затворен тип“, включващ 16 броя еднофамилни вили. Проектът е с изработен Идеен проект и валидни разрешителни за строеж.
3. Отдаване под наем на целия логистичен парк в град Русе;
4. Отдаване под наем на бизнес сградите в град Добрич.

XVIII. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ (съгл. т. 14 от Приложение № 10)

През отчетната 2018 г. в основните принципи на управление на „Премиер фонд” АДСИЦ не са настъпили промени.

Политиката за осигуряване максимална доходност на акционерите наложи по-задълбочени анализи и търсене на нови привлекателни инвестиции. Новите инвестиции бяха реализирани през четвъртото тримесечие на годината с набавянето на финансиране чрез облигационна емисия и се изразяват в придобиването на нови инвестиционни имоти.

XIX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА (съгл. т. 15 от Приложение № 10)

Система за вътрешен контрол и управление на риска на „Премиер фонд” АДСИЦ гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на

ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Една от основните цели на въведената система за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

XX. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ (съгл. т. 16 от Приложение № 10)

През отчетния период не са настъпили промени в управителните и надзорните органи.

XXI. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ (съгл. чл. 247 д, т.1 от ТЗ и т. 17 от Приложение № 10)

Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ - членовете на Съвета на директорите и прокуристът получават фиксирано месечно възнаграждение. През 2018 г. са начислени и изплатени 52 хил. лв. възнаграждения по договори за управление и контрол.

Информация за получените непарични възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ – няма получени непарични възнаграждения.

Информация за условни възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ – няма начислени или изплатени възнаграждения, които да се класифицират като условни или под условие.

Информация за разсрочени възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Премиер фонд” АДСИЦ – няма възникнали разсрочени задължения.

Информация за дължимите от „Премиер фонд” АДСИЦ суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма дължими пенсионни или друг тип обезщетения.

XXII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА (съгл. чл. 247д, т.2 от ТЗ и т. 18 от Приложение № 10)

Членовете на Съвета на директорите и прокурита на дружеството не притежават акции или облигации на Дружеството и не са им предоставяни опции върху ценни книжа.

XXIII. ПРИДОБИТИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ И ПРАВАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО (съгл. чл. 247д, т. 2 и т. 3 от ТЗ)

Информация за придобитите акции на „Премиер фонд” АДСИЦ от членовете на съветите - членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството.

Информация за придобитите облигации на „Премиер фонд” АДСИЦ от членовете на съветите - членовете на Съвета на директорите не притежават облигации на Дружеството.

Информация за прехвърлените акции на „Премиер фонд” АДСИЦ от членовете на съветите - няма прехвърлени акции от членовете на Съвета на директорите.

Информация за прехвърлените облигации на „Премиер фонд” АДСИЦ от членовете на съветите - няма прехвърлени облигации от членовете на Съвета на директорите.

XXIV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРНИ СЪДРУЖНИЦИ, ПРИТЕЖАВАНЕТО НА ПОВЕЧЕ ОТ 25 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА ДРУГО ДРУЖЕСТВО, КАКТО И УЧАСТИЕТО ИМ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ КООПЕРАЦИИ КАТО ПРОКУРИСТИ, УПРАВИТЕЛИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТИ (съгл. чл. 247д, т.4 от ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и прокуриста не участват в управлението на други дружества, не притежават повече от 25 на сто от капитала на други дружества, не са неограничено отговорни съдружници, прокуристи или членове на съвети на други дружества.

XXV. ИЗВЕСТНИ НА „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ (съгл. т. 19 от Приложение № 10)

На „Премиер фонд” АДСИЦ не са известни договорности (включително и след приключване на финансовата година) в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА (съгл. т. 20 от Приложение № 10)

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал - на управителните органи на Дружеството не е известна информация за висящи дела, включително и след приключване на 2018 г.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал-Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тължител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (съгл. т. 21 от Приложение № 10)

На основание чл. 116 г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на „Премиер фонд” АДСИЦ е сключило трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите:

Име, презиме, фамилия: Силвия Душкова Никилова
Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Цар Асен № 5
Телефон: 052 / 653 830
E-mail: office@4pr.eu

XXVIII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ПРЕМИЕР ФОНД” АДСИЦ (съгл. чл. 39, т. 4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)

Членовете на Съвета на директорите на „Премиер фонд” АДСИЦ не се ангажират с прогнозни показатели и не желаят да налагат собствени възгледи и намерения за развитие на Дружеството.

XXIX. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ (съгл. чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК)

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на Дружеството от страна на управителните органи и

възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

В резултат от прилагането на принципите на корпоративното управление се постига балансирано и ефективно взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление на „Премиер фонд“ АДСИЦ е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на:

- *Националния кодекс за корпоративно управление, както и*
- *информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква "а";*

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите при спазване на препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Дружеството не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите Правила за работа, Съветът на директорите на Премиер фонд АДСИЦ осъществява независимо и

отговорно управление на Дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии за текущата година и интересите на акционерите.

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

2. *Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;*

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление, по отношение на всички приложими за дейността му негови постановки.

3. *Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на във връзка с процеса на финансово отчитане*

Премиер фонд АДСИЦ има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на Дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични процеси, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите,

финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съветът на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на Дружеството.

Годишният финансов отчет на Дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на „Премиер фонд“ АДСИЦ за отчетната 2018 г. е заверен от Специализирано одиторско предприятие „Приморска Одиторска Компания“ ООД, избрано на Общото събрание на акционерите на 28 юни 2018 г. по писмено предложение на Съвета на директорите, ръководени от установените изисквания за професионализъм с подкрепата от Одитния комитет.

Съветът на директорите е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните одиторски стандарти, въз основа на които могат да изрази независимо одиторско мнение относно

достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на Дружеството.

Независимият финансовият одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет
- и др.

При предложенията за избор на външен одитор на Дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

Защита на акционерите

Акциите на „Премиер фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на Дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на Дружеството гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава на Дружеството.

Осигурена е възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на Дружеството и в информационния сайт на Investor.bg.

По време на общото събрание Корпоративното ръководство осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството лично или чрез представители, а когато Устава предвижда такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Корпоративното ръководство не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие на Дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

Разкриване на информация

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на Дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Корпоративното ръководство утвърждава политика за разкриване на информация, в съответствие с която създава и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Дружеството има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 Дружеството има сключен договор с „Инвестор.БГ“ АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на Investor.bg, X3 и e-Register, както и на корпоративния сайт на Дружеството - www.4rg.eu.

На корпоративния сайт на „Премиер фонд“ АДСИЦ е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща Дружеството, търговска и корпоративна информация;
- устройствените актове на Дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на Дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на Дружеството;
- финансови отчети за последните 10 години;

- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред.
- информация за предстоящи събития;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на Дружеството;
- и др.

Във връзка с изпълнение на чл. 116 от ЗППЦК Дружеството има Директор за връзки с инвеститорите, на когото възлага да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права.

Извършва се периодичен контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.
- отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството, и Централния депозитар;
- изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното Общо събрание на акционерите;
- и др.

Заинтересовани лица

Премиер фонд АДСИЦ идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на Дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Дружеството има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права.

Корпоративното ръководство на Дружеството гарантира правото на своевременен и редовен достъп до актуална, достатъчна и надеждна информация относно Дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2018 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

Към 31 декември 2018 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционери	Процентно участие към 31.12.2018 г.	Брой акции към 31.12.2018 г.	Процентно участие към 31.12.2017 г.	Брой акции към 31.12.2017 г.	Изменение в %
Де Ново ЕАД	19.48	126 636	19.48	126 636	-
ДФ С-Микс	9.38	61 000	9.46	61 500	(0.08)
УПФ Съгласие АД	6.29	40 860	6.29	40 860	-

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите се взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомоцията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети

„Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета и Прокурист.

Съветът на директорите се състои от трима членове:

- Деница Димитрова Кукушева
- Антония Стоянова Видинлиева
- Десислава Великова Иванова

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност, членовете на Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите

се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116 а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2018 г.

През 2018 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2018 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През отчетната 2018 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и са както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си;
- и др.

Всички акционери на „Българска фондова борса“ АД имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. *Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период*

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100 н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Дата: 29 март 2019 г.

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/





ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
Премьер Фонд АДСИЦ
гр. Варна

Доклад относно одита на финансовия отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на Премьер Фонд АДСИЦ (Дружеството), който включва отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 година, отчет за печалбата или загубата и другия изобхвратен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики, представени на стр. 40 от до стр. 65.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, годишния финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено т. 4 от Приложениято към годишния финансов отчет, Дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност към 31 декември 2018 година в размер на 42,000 хил. лв., които се оценяват по справедлива стойност към датата на отчета за финансовото състояние. За тяхното определяне Дружеството използва услугите на лицензирани оценители притежаващи значителен професионален опит в сферата на пазарните оценки. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчен и убедителен доказателства относно оценката на пазарните стойности на инвестиционни имоти с балансова стойност 9,005 хил. лв. към 31 декември 2018 година, поради спецификите в местоположението им и липсата на надеждни данни за реални сделки или продажни цени на сходни имоти. По тази причина ние не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиционни имоти, върху нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2018 и за годината, завършваща на тази дата.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по стика за счетоводители (Кодекса на СМСНС), заедно с стичните изисквания на Закона за



независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална препенка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение на въпроса, описан в раздел „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние сме определили въпросите, представени по-долу в таблицата, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценяване на справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти Приложение 4.1 и т.4.2 към финансовия отчет. Дружеството е създадено по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и осъществява дейност по инвестиране в недвижими имоти (сскюритизация на недвижими имоти). Оценката на инвестиционните имоти е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са съществена част от активите на Дружеството. Използването на много предположения при изготвянето на оценките е идентифицирано от нас като съществен риск. Политиката на дружеството е да използва външни независими оценители поне веднъж годишно. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.	В тази област нашите одиторски процедури включиха: • проучвания относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители; • оценихме верността на входящите данни, заложили в докладите на оценителите; • направихме критичен анализ на основните предположения; • извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки; • направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет по отношение на оценката на инвестиционните имоти.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степеня, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да прешеним дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено несправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено несправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно оценката на част от инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2018 година. Съответно, ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено несправилно докладване на финансовите показатели във връзка с този въпрос и съпътстващите оповеставания за засегнатите обекти.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСС, приети за приложение в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени несправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса на финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Напите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, наговорени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществени констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите стични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), утвърдени от нейния Управителен съвет. Тези процедури касат проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10, във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 16 от Приложението към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разглеждани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети за приложение в Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разглеждани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537 / 2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537 / 2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

Приморска одиторска компания ООД е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 на Премиер фонд АД СИЦ (Дружеството) от общото събрание на Дружеството, проведено на 28 юни 2018 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за приемане на одиторски ангажимент от 20 октомври 2018 година.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 година на Дружеството представлява трети пълен ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илиев
Управител

Валентина Николова
Регистриран одитор

29 март 2019
Варна



ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2018

	Приложение №	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4.1	42 000	34 302
Общо нетекущи активи		<u>42 000</u>	<u>34 302</u>
Текущи активи			
Инвестиционни имоти държани за продажба	4.2	-	2 053
Търговски и други вземания	5	8 510	644
Парични средства и еквиваленти	6	27	16
Общо текущи активи		<u>8 537</u>	<u>2 713</u>
Общо активи		<u><u>50 537</u></u>	<u><u>37 015</u></u>
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал			
Основен капитал	7	650	650
Неразпределена печалба / Непокрита загуба		5 968	3 939
Общо капитал		<u>6 618</u>	<u>4 589</u>
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	8	20 000	20 000
Задължения по банкови заеми	9	20 915	9 914
Общо нетекущи пасиви		<u>40 915</u>	<u>29 914</u>
Текущи пасиви			
Задължения по банкови заеми	9	1 450	1 231
Задължения по облигационен заем	8	709	57
Търговски и други задължения	10	845	1 224
Общо текущи пасиви		<u>3 004</u>	<u>2 512</u>
Общо пасиви		<u>43 919</u>	<u>32 426</u>
Общо капитал и пасиви		<u><u>50 537</u></u>	<u><u>37 015</u></u>

Изпълнителен директор:
Антония Видинлиева

Съставител:
Силвия Николова

29 март 2019

Одитор:



Приложението от страница 40 до страница 65 към финансовия отчет е неделима част от него

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, завършваща на 31 декември 2018

	Приложение №	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		3 600	381
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти		(1 789)	(400)
Печалба (загуба) от продажба на инвестиционни имоти		1 811	(19)
Печалба от последващи оценки на имоти, нетно	4	2 256	2 024
Приходи от наеми на инвестиционни имоти		109	60
Други приходи	11	510	24
Общо приходи		4 686	2 089
Финансови разходи	12	(2 225)	(615)
Разходи за външни услуги	13	(360)	(109)
Разходи за възнаграждения	14	(70)	(38)
Разходи за материали		(1)	-
Обезценка	6	(1)	-
Общо разходи		(2 657)	(762)
Печалба за годината		2 029	1 327
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		2 029	1 327
Доход от акция	15	лв. 3.12	лв. 2.04

Изпълнителен директор:
Антония Видинлиева

Съставител:
Силвия Николова

29 март 2019

Одитор:



Приложението от страница 40 до страница 65 към финансовия отчет е неделима част от него.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2018

Основен капитал	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
650	2 612	3 262
-	1 327	1 327
650	3 939	4 589
-	2 029	2 029
650	5 968	6 618

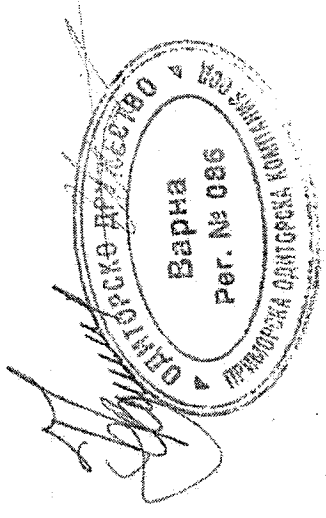
Салдо към 01 януари 2017
Общо всеобхватен доход за годината
Салдо към 31 декември 2017
Общо всеобхватен доход за годината
Салдо към 31 декември 2018

Одитор:

Изпълнителен директор:
Антония Видинлиева

Съставител:
Силвия Николова

29 март 2019



Приложението от страница 40 до страница 65 към финансовия отчет е неделима част от него

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2018

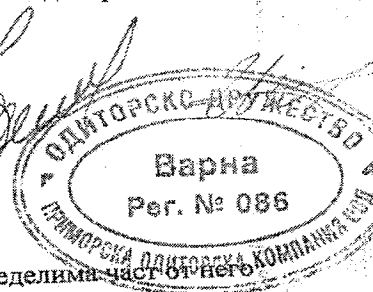
	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	16	16
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	121	70
Плащания на доставчици и други кредитори	(641)	(231)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(64)	(31)
(Платени)/възстановени данъци	700	100
Други постъпления/(плащания)	(17)	18
Нетни парични потоци от оперативна дейност	99	(74)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(10 069)	(10 634)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	(629)	(9 376)
Получени аванси по предварителни договори за продажба, нетно	875	351
Постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти	106	458
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(9 717)	(19 201)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиран облигационен заем	-	20 000
Получени банкови заеми	13 008	-
Платени лихви и такси по кредити	(891)	(556)
Плащания по получени банкови заеми	(1 816)	(169)
Платени лихви и такси по облигационен заем	(670)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	9 631	19 275
Печалба/ (Загуба) от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	(1)	-
Изменение на наличностите през годината	12	-
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	-
Парични наличности в края на периода	27	16

Изпълнителен директор:
Антония Видинлиева

Съставител:
Силвия Николова

29 март 2019

Одитор:



Приложението от страница 40 до страница 65 към финансовия отчет е неделима част от него.

***ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018***

1. Информация за дружеството

Премиер Фонд АДСИЦ (дружеството или фондът) е публично акционерно дружество, регистрирано в България и вписано в Търговския регистър, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса АД. Фондът е учреден на 11 януари 2006 година по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Седалището и адресът на управление на дружеството са град Варна, ул. „Цар Асен” № 5.

Основният предмет на дейност на фонда е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или продажба.

Инвестиционната цел на дружеството е нарастване на капитал чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес, жилищни и други имоти, хотели и земи на територията на България.

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**.

Фондът 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.

Настоящия финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 29 март 2019 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, са задължителни за консолидираните финансови отчети на компании, регистрирани на фондовата борса, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане в България.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2018 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третира в тях.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСС и разяснения към тях, които са в сила за текущия отчетен период

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2018 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика, с изключение на МСФО 9 Финансови инструменти (МСФО 9).

МСФО 9 Финансови инструменти

През текущата година, дружеството е приложило МСФО 9 Финансови инструменти и свързаните последващи изменения на други МСФО, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018. С този стандарт по същество се променят критериите за класификация на финансовите инструменти. Освен това предишният модел на обезценка, наречен „на понесените загуби“ е заменен с този на „очакваната загуба“.

Това означава, че не е необходимо да има събитие, свързано със загуба, преди да бъде начислена обезценка на финансовите инструменти.

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на дружеството. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране. В резултат на възприетия нов подход на признаване на загуби от обезценка не се изискват съществени корекции в данните от предходни отчетни периоди и прилагането на МСФО 9 не е довело до преизчисления на салдата към 01 януари 2018 година.

В дружеството няма финансови активи или финансови пасиви, определени до този момент като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата по реда на МСС 39, които да подлежат на рекласификация или които дружеството да е избрало да рекласифицира при първоначалното прилагане на МСФО 9. Няма финансови активи или финансови пасиви, които дружеството да е избрало да оценява по справедлива стойност в печалбата или загубата към датата на първоначално прилагане на МСФО 9.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

През текущата година, дружеството е приложило МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, който е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018. МСФО 15 въвежда нов 5-степенен подход за признаване на приходите. Поради естеството на осъществяваната дейност, с изключение на представянето на по-подробни оповестявания относно приходите, приложението на МСФО 15 не е оказало съществен ефект върху финансовото състояние и/или финансовите резултати на дружеството.

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута”

Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

2.3. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството

Към 31 декември 2018 съществуват някои нови стандарти, внесени са промени в някои от съществуващите, както и в разясненията, които са публикувани и одобрени за прилагане от Европейския съюз в бъдещи отчетни периоди. Ръководството на дружеството счита, че по отношение на неговата дейност значение могат да имат само следните от тях:

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 въвежда единен подход за отчитане на всички лизингови договори при лизингополучателите, независимо дали се касае до оперативен, или до финансов лизинг. Този нов счетоводен стандарт заменя съществуващите до момента насоки за отчитането на лизинговите договори в МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР 15 Оперативен лизинг - стимули и ПКР 27 Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг. Новият стандарт влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. По-ранното му прилагане е разрешено за дружествата, които прилагат МСФО 15 Приходи от договори с клиентите.

Ръководството на Дружеството е решило да приложи МСФО 16, считано от 01 януари 2019.

В МСФО 16 се въвежда единен балансов метод за отчитане на всички лизингови договори. Лизингополучателят по оперативен лизинг признава в счетоводния си баланс получения актив като право на ползване срещу задължението да извършва лизинговите плащания по договора. Счетоводното третиране от страна на лизингодателя, продължава да бъде по досегашния модел на отчитане при двата вида лизингови договори.

Ръководството на фонда е преценило, че новият стандарт няма да окаже влияние върху прилаганата от него счетоводна политика, тъй като към датата на настоящият финансов отчет няма сключени договори за наем в качеството на наемател.

Извън посоченото по-горе, ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, които ще влязат в сила в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

2.4. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена.

Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.5. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев.

Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за двата съпоставими периода са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.8. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левовата равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база по официалния курс на БНБ за последния работен ден на месеца. Ежедневно се преоценяват клиентските активи в чужда валута.

2.9. Приложение на принципа за действащо предприятие

Финансовият отчет на дружеството към 31 декември 2018 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие и не е идентифицирало индикации, факти и обстоятелства, които да направят принципа неприложим или които да подложат на съмнение неговата валидност. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.2. 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.

3.3. Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

3.3.1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата или през друг всеобхватен доход;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансовите активи на дружеството включват търговски и други вземания, паричните средства и еквиваленти.

3.3.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните депозити, търговските и други вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Парични средства**

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.3.3. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка относно търговските вземания, които са индивидуално значими. Обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет.

Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката на търговските вземания през текущия период се отчита като приход и разход. Когато се очаква вземане да бъде събрано до една година, то се отчита като текущ актив. В останалите случаи вземанията се отчитат като нетекущи активи.

Бъдещите парични потоци, определени за група от финансови активи, които колективно се оценяват за обезценка се определят на база на историческа информация, касаеща финансови активи с характеристики на кредитния риск подобни на характеристиките на групата финансови активи. Активи, на които се прави индивидуална обезценка не влизат в група за обезценка.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на обезценките на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 30 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане следва да бъде обезценено.

Във връзка с прилагането за първи път на МСФО 9 Финансови инструменти, считано от 01 януари 2018 г., дружеството е извършило анализ на 3-годишната несъбираемост на търговските вземания (2016 –2018). При оценяването на очакваните кредитни загуби по търговските вземания, дружеството е използвало матрица на провизиите, както и натрупания си опит в областта на кредитните загуби по търговски вземания от съответния вид, за да оцени приблизително очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи.

3.3.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски задължения, задължения по банкови и облигационни заеми и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

3.4. Основен капитал и натрупани резултати

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането.

Неразпределената печалба /Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрытите загуби от минали години.

3.5. Лизинг

3.5.1. Финансов лизинг

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

3.5.2. Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.

Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор, се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

3.6. Признаване на приходите и разходите

Приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономическите ползи да бъдат получени и сумата на прихода може да бъде оценена надеждно, независимо от момента на постъпване на плащането, свързан с него. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват brutните потоци от икономически ползи получени от и дължими на дружеството.

Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато дружеството прехвърли съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите на клиента и не запазва ефективен контрол върху тях, както и когато е сигурно, че ще получи икономическите изгоди от сделката. Приходите и разходите във връзка с продажбата трябва да бъдат надеждно измерими. Печалбата от продажбата се признава, когато съществува сигурност, че вземането ще бъде събрано.

Приходи от наем

Приходите от наеми по договори за оперативен лизинг на имоти се признават на линейна база за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за срока на финансовия инструмент. Те се представят като финансови приходи в отчета за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

Разходи

Оперативните и финансови разходи се признават в периода, през който са възникнали на базата на принципа текущо начисление.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

3.7. Данък печалба и изискване за дивиденди

Фондът е дружество със специална инвестиционна цел и като такова, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В резултат на това дружеството не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочени данъци върху печалбата.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, Фондът е длъжен да разпределя не по-малко от 90 % от печалбата си за годината, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти през съответния период. Тези ефекти включват и нетната печалба/(загуба) от преоценка до справедлива стойност на притежаваните имоти.

3.8. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

3.9. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3.10. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителни оценки и предположения, ръководството на Фонда е направило и следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Трансфери от и към инвестиционни имоти държани за продажба

Следвайки инвестиционните си цели, Фондът класифицира притежаваните имоти като инвестиционни при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната преносна стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаващата им употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и събрани аванси по тях се считат за доказателство за промененото намерение на ръководството.

Приблизителни оценки и предположения

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството във връзка с притежаваните финансови активи и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на дружеството. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и се изключват от общият подход за изчисление.

При направеният анализ на представените в настоящия отчет съпоставими периоди не са възникнали индикации за начисляване на съществени провизии за очаквани кредитни загуби.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Фонда са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради стагнацията на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в т. 4.

4. Имоти

4.1. Инвестиционни имоти

	Незеделск и 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 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	-	(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
Салдо на 01 януари 2018	241	25,841	8,220	34,302
Придобити през периода	-	13,345	(3,960)	9,385
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	-	2,256	-	2,256
Възстановени аванси по прекратени договори за покупка на имоти	-	-	(4,207)	(4,207)
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба (приложение 4.2.)	-	2,053	-	2,053
Отписан актив в резултат на продажба	-	(1,789)	-	(1,789)
Преносна стойност на 31 декември 2018	241	41,706	53	42,000

Като имоти в процес на придобиване са включени разходи в размер на 53 хил. лв. за проектиране и издаване на разрешително за строеж върху инвестиционните имоти /земи/ в гр. Априлци на комплекс от затворен тип с осигурена охрана и поддръжка, включващо шестнадесет еднофамилни къщи с дворни места.

В края на 2017 година дружеството сключва предварителни договори за покупка на недвижими имоти, намиращи се в гр. Добрич, гр. София и гр. Несебър, за които са предоставени аванси, в размер на 8,167 хил. лв., представени като активи в процес на придобиване. През 2018 година част от договорите са прекратени, поради неизпълнения на договорените клаузи от страна доставчиците, в резултат на което са възстановени предоставените аванси.

Към 31 декември 2017 година фондът е сключил предварителен договор за продажба на инвестиционен имот в гр. Балчик. Същият е представен като инвестиционен имот държан за продажба на база на сключен предварителен договор и получен аванс от купувача.

През 2018 година, поради невъзможност да се приключи сделката, договорът е прекратен и имотът остава във владение на фонда.

Фондът е възложил на независими оценители да направят оценка на притежаваните инвестиционни имоти. Използвани са следните оценителски методи:

- *Метод на вещната стойност* – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване.

- *Приходен подход* - извежда индикативна стойност като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в месечния наем като изолирана промяна би довела до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в дългосрочния процент на незаост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар-корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

4.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти
	хил. лв.
31 декември 2017	2,053
Трансфер към инвестиционни имоти	(2,053)
Общо	-

Инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2017 година се отчитат по справедлива стойност. Тя е определена от независим оценител по методите описани в т. 4.1.

Други оповестявания

Инвестиционните имоти, притежавани от дружеството на обща стойност 41,706 хил. лв. са обект на ипотечи за обезпечаване лихвоносни банкови заеми на фонда (виж също т. 9). Оповестяванията на йерархията на справедливите стойности на инвестиционните имоти са представени в т. 18 от приложенията.

4.3. Ангажименти по оперативен лизинг - дружеството като лизингодател

Към 31 декември 2018 година дружеството има сключени договори за наем на инвестиционни имоти като продължителността по тях е от една до три години. Очакваните бъдещи минимални лизингови вноски по тези договори са в размер на 81 хил. лв. до една година и 144 хил. лв. от една до три години.

5. Търговски и други вземания

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за продажба на инвестиционен имот	4,112	-
Вземания във връзка с предоставени аванси на доставчици	4,333	-
Предплатени разходи	42	44
Вземания по договори за наем	23	13
ДДС за възстановяване	-	587
Общо	8,510	644

Вземанията на дружеството от продажба на инвестиционни имоти произтичат от договор за продажба сключен през месец декември 2018 година, в който е уговорено плащането да се осъществи до края на месец март 2019 година. Дружеството очаква сумите по договора да бъдат събрани в срок.

Вземанията във връзка с предоставени аванси на доставчици включват неустойки в размер на 510 хил. лв., начислени към доставчици, във връзка с невъзможността да спазят сроковете заложи в предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти. Друга част в размер на 620 хил. лв. е невъзстановен аванс от доставчик по същите договори. Посочените вземания са текущи с ненастъпил падеж. В тази категория фонда представя и прехвърлено свое вземане по преведен аванс във връзка с прекратен договор за покупка на недвижим имот от 2018 година в размер на 3,203 хил. лв., което не е с настъпил падеж.

В структурата на вземанията по договори за наеми са включени 12 хил. лв. с ненастъпил падеж и 11 хил. лв. с просрочени между 60-180 дни, които са необезценени.

Предплатените разходи включват основно платени такси и други разходи по сключени договори за банкови и облигационни заеми, които се признават като текущ финансов разход на линейна база за срока на договорите.

6. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой в лева	4	4
Парични средства по левови банкови сметки	24	12
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	-
Общо	27	16

Дружеството съхранява парични средства в банки с различен кредитен рейтинг. Направеният анализ на публикуваните кредитни рейтинги към края на годината е довел до изчислени кредитни загуби за дружеството в размер на 1 хил. лв.

7. Основен 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 декември 2018 г. разпределението на основният капитал на фонда е както следва:

	Брой акции	Участие в капитала %
ДЕ Ново ЕАД	126 636	19.48
ДФ С-Микс	61 000	9.38
УПФ „Съгласие”	40 860	6.29
Акционери с участие под 5 %	421 504	64.85
Общо	650 000	100

8. Задължения по облигационен заем

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 – публична от 19 юни 2018 година (непублична към 31 декември 2017 година);
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца) с 3 годишен гратисен период за главницата;
- Валута: лева;
- Лихва – 6.50 % проста лихва на годишна база;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Начислената лихва 31 декември 2018 година в размер на 709 хил. лв., включваща дължимите суми за второто лихвено плащане е представена в текущите пасиви.

9. Задължения по банкови заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главници по банкови заеми	1,406	1,217	20,915	9,914
Лихви по банкови заеми	44	14	-	-
Общо	1,450	1,231	20,915	9,914

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 – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;
 - 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 (виж т.4).

- **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., 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 (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,800 хил. лв.:**
 - Дата на отпускане – 30.01.2018 г.;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти/ на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – до 30.01.2020 г. с опция за удължаване с осем години;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 1,640 хил. евро (3,208 хил. лв.):**
 - Дата на отпускане – 20.12.2018 г.;
 - Лихвен процент – EURIBOR плюс надбавка;
 - Срок на кредита – до 120 месеца - до 20.12.2028 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – евро;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 3,2 % до 5,2 % годишно.

Изменението на задължението (текущо и нетекущо) по банкови заеми през 2018 година, породено от дейността по финансиране на дружеството е както следва:

Вид заем	Салдо 01.01.18	Паричен поток нетно	Не-парични изменения	Лихви	ХИЛ. ЛВ.
					Салдо 31.12.18
Банкови заеми	11,145	11,178	-	44	22,367

10. Търговски и други задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
ДДС за внасяне	517	-
Задължения за местни данъци и такси, свързани с имоти (вкл. лихви за забава)	200	71
Задължения към доставчици	109	789
Получени аванси	5	355
Задължения към СД	8	7
Други задължения	6	2
Общо	845	1,224

Дължимият ДДС за внасяне е с произход месец декември 2018 година.

11. Други приходи

Като други приходи за 2018 година са представени начислени от дружеството неустойки по договори за продажба на имоти (виж също т.4).

12. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2018	Годината, завършваща на 31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	(1,308)	(57)
Разходи за лихви по банкови заеми	(906)	(555)
Лихви за неплатени в срок данъчни задължения	(10)	(3)
Банкови такси и комисионни	(1)	-
Общо	(2,225)	(615)

13. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2018	Годината, завършваща на 31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционни имоти	(270)	(87)
Разходи за охрана	(29)	-
Регулаторни и други такси	(19)	(5)
Разходи за застраховки	(16)	(7)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(11)	(4)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(2)
Разходи за лицензирани оценки	(8)	(4)
Други	(4)	-
Общо	(360)	(109)

14. Разходи за възнаграждения

Разходите за възнаграждения включват основно определените от Общото събрание на акционерите размери на възнагражденията на Съвета на директорите и прокуриста на дружеството, както и полагащите се осигурителни вноски върху тях както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Разходи за заплати	(56)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(7)
Провизии за неизползван отпуск	(3)	(2)
Общо	(70)	(38)

15. Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция се изчислява като се раздели нетната печалба/(загуба) за периода на средно-претегления брой акции за годината.

	31.12.2018	31.12.2017
Печалба за периода (в лв.)	2 028 650	1 327 000
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (в лв. за акция)	3.12	2.04

И през двата съпоставими периода дружеството не е разпределяло дивидент.

16. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери и ключов управленски персонал и други описани по-долу. 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. През представените отчетни периоди са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице	Вид свързаност
Де Ново ЕАД	Акционер

16.1. Сделки и разчети с акционери

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
- Разходи за комисионни	-	10

Към 31 декември 2017 година, фондът има задължение към акционери в размер на 10 хил. лв.

16.2. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

През 2018 година размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 67 хил. лв. (35 хил. лв. за 2017 година) като към 31 декември 2018 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 8 хил. лв. (7 хил. лв. 31 декември 2017 година) 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. (31 декември 2017 година – 4 хил. лв.)

17. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

17.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода. През представените отчетни периоди дружеството не е излагано на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

17.2. Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Еврозоната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от отдела за анализ и управление на риска, за да се реагира незабавно (чрез използване на хеджиращи техники и предоговаряне на кредитните експозиции). Задълженията на Фонда по банкови заеми, които са с променливи лихвени проценти са основният източник на лихвен риск през периода (виж т. 9). Изменение с +/-1 % в променливите лихвени проценти по банковите заеми би довело до респективно изменение в дължимите през 2019 година лихвени задължения по договорите в размер на +/- 217 хил. лв. Облигационният заем на дружеството е с фиксиран лихвен процент. Лихвеният риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договаряне на най-добрите лихвени нива.

17.3. Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В т. 4 са представени експозициите на фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

17.4. Кредитен риск

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с фонда, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към датата на финансовия отчет дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като съхраняваните наличности не са големи и са на разположение в три банки.

Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2018	31.12.2017
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти (финансови активи по амортизирана стойност от 01 януари 2018 г.)	24	12
Търговски и други вземания (финансови активи по амортизирана стойност от 01 януари 2018 г.)	8,468	13
Преносна стойност	8,492	25

Както е оповестено в т. 5, съществената част от търговските и други вземания не са падежирани и са възникнали в края на 2018 година, поради което ръководството оценява кредитния риск свързан с тях като нисък.

17.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

По-долу са представени договорните падежи на финансовите пасиви, включително очаквани плащания на лихви:

31.12.2018	Преносна	До 12	Над 12
хил. лв.	стойност	месеца	месеца
Задължения по банкови и облигационни заеми (т.8,9)	43,074	(2,159)	(40,915)
Търговски и други задължения (т.10)	114	(114)	-
Общо	43,188	2,273	(40,915)

Падежната структура на финансовите пасиви към 31 декември 2017 година, които излагат дружеството на ликвиден риск е оповестена в т. 8, т. 9 и т. 10 като текущите експозиции, дължими в следващите 12 месеца към 31 декември 2017 година включват търговски задължения в размер на 1,144 хил. лв. и задължения по лихвоносни банкови и облигационни заеми в общ размер на 1,288 хил. лв.

18. Справедливи стойности на финансовите инструменти

18.1. Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

18.2. Определяне на справедливата стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2018 г.

Активи

Инвестиционни имоти

Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
-	-	42,000	42,000

Нетна справедлива стойност	-	-	42,000	42,000
31 декември 2017 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	34,302	34,302
Инвестиционни имоти на разположение за продажба			2,053	2,053
Нетна справедлива стойност	-	-	36,355	36,355

Информация за използваните техники за оценка за оповестени подробно в т. 4 от настоящия финансов отчет.

19. Управление на капитала

Капиталът на всяко дружество е размера на собствените средства, който е необходим за покриване на рискове, възникнали във връзка с обичайната му дейност. Той се явява необходимият буфер, който гарантира изпълнението на поетите ангажименти пред контрагентите на Дружеството и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси.

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа и коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството непрекъснато следи за адекватността на капитала си и на тази база се правят преценки в каква насока ще е бъдещото развитие, какъв е потенциала да се поемат рискове, срещу съответната възвръщаемост.

В случай, че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на Фондът незабавно уведомява акционерите си за създалата се ситуация и за мерките, които следва да бъдат предприети в тази връзка – увеличаване на капитала, ограничаване на рисковете от дейността, на които е изложено дружеството и др.

Целите по управление на капитала на дружеството, представен в раздел „Собствен капитал” в отчета за финансовото състояние са насочени към поддържане на положителна величина на капитала в изискуемия размер и осигуряване на ежегоден ръст на печалбата чрез постоянно усъвършенстване и развитие на осъществяваната стопанска дейност.

20. Събития след края на отчетния период

20.1. След получено одобрение от Комисията за финансов надзор от месец март 2019 година фонда заменя „Стор Мениджмънт” ООД като обслужващо дружество със „Стор Мениджмънт 1” ЕООД.

20.2. Към датата на одобрение на настоящия отчет дружеството е погасило лихвените си задължения по облигационен заем.

20.3. През месеци януари и февруари 2019 година дружеството събира 760 хил. лв. от оповестените в т. 5 вземания от доставчици по аванси.

„Премиер фонд“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Антония Стоянова Видинлиева, в качеството си на представляваща „Премиер Фонд“ АДСИЦ
- и
2. Силвия Душкова Николова, в качеството си на съставител,

на основание чл. 100н, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен финансов отчет и пояснения към 31 декември 2018 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправен.

Дата: 29.03.2019 год.
Гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....
/Антония Видинлиева - Изп. директор/

.....
/Силвия Николова - Съставител/

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ
ЗА ДЕЙНОСТТА МУ ПРЕЗ 2018 г.

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ е съставен на основание на чл. 40л от Закона за независимия финансов одит, изискващ отчет за дейността пред Общото събрание, веднъж годишно, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Одитният комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството, проведено на 27 юни 2017 г., на основание чл. 107, ал. 2 от Закона за независим финансов одит и е в състав:

- Деяна Пейкова – Председател;
- Теодора Тодорова – Секретар;
- Десислава Иванова – Член;

На същото ОСА е одобрен и Статута на одитния комитет.

Одитния комитет на Дружеството представя настоящия доклад за дейността си за 2018 г. на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Премиер фонд“ АДСИЦ.

През отчетния период Одитният комитет насочи дейността си в изпълнение на следните функции:

1. Участие в наблюдението на процесите по финансово отчитане в „Премиер фонд“ АДСИЦ:

- Финансово-счетоводният отдел на обслужващо дружество, извършващо счетоводно обслужване на „Премиер фонд“ АДСИЦ предоставя финансова информация на Одитния комитет до 15-то число на всеки месец, следващ месеца на отчитането. Информацията е разбираема и надеждна и отразява финансовото състояние на дружеството.

- Дружеството изготвя тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет, които представя в Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и разкрива на обществеността чрез информационната система на Investor.bg и своя уеб сайт в законоустановения срок.

- През 2018 г. е осъществен предварителен контрол за законосъобразност, преди поемане на задължение или извършване на разход, както и върху цялата дейност на Дружеството.

2. Участие в наблюдението на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в Дружеството:

- В дружеството има изградена система за вътрешен контрол като се прилагат различни системни за контрол и управление на риска, които подпомагат дейността на ръководния персонал, намаляват финансовите, операционните и юридическите рискове и допринасят за високото качество на финансовите отчети.

- „Премиер фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление с управителен орган Съвет на директорите, в състав три физически лица. Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на Дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите и е част от Годишния финансов отчет. Директорът за връзки с инвеститорите съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите за взетите решения по точките от дневния ред.

- Ясно са дефинирани вътрешните правила за работа, както и правата и задълженията на мениджмънта и служителите.

- Пред Дружеството стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще. Дружеството е присъединено към Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Дружеството пред обществото.

- Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100и, ал. 8 от ЗППЦК, е представена в отделен документ и е неразделна част от доклада за дейността.

- Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание като изготвя доклад за своята дейност, който описва протичането на дейността и състоянието на Дружеството за изминалата година.

- Оторизирането и одобряването на сделките, както и разплащанията са ограничени до лица, оправомощени със съответните права.

- Сключените от дружеството сделки са правилно документирани, като цялата документация се съхранява по предварително организиран начин.

3. Участие в наблюдението на независимия финансов одит на дружеството:

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на редовното общо събрание на акционерите на дружеството, е избран по предложение на действащия към тази дата одитен комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ, регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 год.

- Независим одитор на „Премиер фонд“ АДСИЦ за 2018 година е одиторско дружество „Приморска Одиторска Компания“ ООД.

- Одитният комитет се увери в независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

4. Приемане на доклада на регистрирания одитор:

- Одитният комитет се запозна с доклада за извършения одит за 2018 година и го прие единодушно без забележки.

5. Участие при изготвянето и представянето на Възложителя на препоръка относно избора на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.

- Одитният комитет констатира наличие на разбирателство между одитора, ръководството и финансово-счетоводния отдел, съгласуваност на екипите и добра съвместна дейност. Въз основа на тези констатации, на основание чл. 108, ал. 1, т. 6 от Закона за независимия финансов одит, комитета направи препоръка за избор на „Приморска Одиторска Компания“ ООД за регистриран одитор на „Премиер фонд“ АДСИЦ за отчетната 2018 година.

- В хода на своята дейност Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности, които да повлияят на честното и достоверно представяне на дейността на „Премиер фонд“ АДСИЦ, както и на финансовите резултати от тази дейност.

- Настоящият доклад цели да представи на вниманието на акционерите информация за дейността на Одитния комитет през 2018 г. и основните принципи, въз основа на които е осъществена дейността. Отчетът е изготвен от одитния комитет и е единодушно приет на неговото заседание, проведено на 29.03.2018 г.

Резултатите от проведените срещи и текуща комуникация между членовете на одитния комитет, регистрирания одитор и ръководството на одитираното дружество са документирани с протоколи на одитния комитет.

гр. Варна

29.03.2019 г.

Председател:



/Деяна Петкова Пейкова/

ДОКЛАД

ЗА

**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЗА 2018 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията. Настоящият доклад включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите и подлежи на ежегоден преглед с цел избягване на неблагоприятни последици, свързани с прекомерно поемане на риск, конфликт на интереси или друго нежелано поведение.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2017 г. и отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е да привлече и задържи квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им, да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2018 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били изнoлзвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Политиката за възнагражденията на Дружеството е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на Директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

2. Информация относно отпосителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството имат право да получават освен постоянно възнаграждение и променливо възнаграждение, съгласно чл. 5 от Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само фиксирано възнаграждение, което не се формира на база постигнати резултати. Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата

на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:

Поради фактът, че Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само фиксирано възнаграждение, няма заложиени критерии за изпълнени резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

Няма зависимост между възнаграждението и постигнатите резултати. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периоди на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

Няма предвидени променливи възнаграждения за членовете на Съвета на директорите и съответно няма информация за периоди за отлагане на тяхното изплащане.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

При прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите, обезщетения не се предвиждат.

Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договорите с член на Съвета на директорите, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:

Договорите на Членовете на Съвета на директорите са за 5 години от датата на вписване на Решенията на Общото събрание за тяхното избиране. Няма предвидени срокове на предизвестие за прекратяване и обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

Пълния размер на изплатеното нетно възнаграждение на членове на Съвета на директорите и изпълнителния директор за финансовата 2018 г. е в размер на 33 хил. лв. Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година - през отчетният период няма такива лица, поради което няма такава информация.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група - не са получавани такива.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им - членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година - през последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д" - няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови

разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите - няма такива

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

- а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;
- б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;
- в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;
- г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;

Няма такава информация.

Програма за прилагане на политиката за възнаграждения за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането на възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на Съвета на Директорите приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

гр. Варна
29 март 2019 г.

Изпълнителен директор:



**ДОКЛАД
НА
ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА 2018 г.**

Уважаеми Акционери,

През изминалата 2018 г., ние се стремим да поддържаме добра, навременна и адекватна комуникация с вас, с онази част от потенциалните инвеститори, които проявиха интерес към Дружеството, както и с широката инвестиционна общност. В изпълнение на задълженията си ние предоставяхме навременно:

- Изискуемата съгласно ЗППЦК информация за Дружеството на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД, Централния депозитар АД, както и на всички акционери и инвеститори, поискали да се запознаят с нея;
- Периодична и последваща информация съгласно ЗППЦК и Наредба № 2 за проспектите и за разкриване на информация от публичните дружества;
- Допълнителна информация на всички заинтересовани лица за развитието на инвестиционната дейност.

Във връзка с нормативните изисквания относно разкриването на информация към Обществеността, Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса – София АД и Централен Депозитар АД, Директорът за връзка с инвеститорите следеше за точното спазване на изискванията на ЗППЦК, начините и сроковете за оповестяване на информацията. Разкриването на информация е извършвано по електронен път, използвайки интернет страницата на „Премиер фонд“ АДСИЦ – www.4pr.eu, както и на страницата на <http://www.investor.bg/>, незабавно след публикуването ѝ в <http://e-register.fsc.bg/> (КФН) и в <http://www.extri.bg/> (БФБ-София АД).

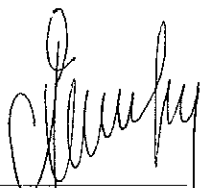
При осъществяване на задълженията си, Директорът за връзки с инвеститорите текущо разкриваше информацията относно събития и обстоятелства, допълнително регламентирани в ЗППЦК и Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Част от посочената информация би могла да се приема като фактор, който може да окаже съществено влияние върху цената на ценните книжа на Дружеството и вземането на инвестиционно решение от страна на акционерите и инвеститорите. Във връзка с това, своевременно са изпращани необходимите уведомления и са съобщавани всички съществени събития и обстоятелства, настъпили през отчетния период.

Директорът за връзки с инвеститорите осъществява пълен контрол върху документооборота, както и създава архив от документацията, включваща всички отчети на Дружеството, кореспонденция, протоколи от проведени заседания на Съвета на директорите, поканите и материалите за проведени ОСА, уведомленията до съответните институции и други документи, свързани с дейността на дружеството.

Намеренията ни за настоящата 2019 г. са да продължим да спазваме добрите практики в комуникацията с акционери и потенциални инвеститори, като използваме всички подходящи информационни канали и търсим максимално възможната прозрачност и откритост за дейността на Дружеството.

гр. Варна, 29 март 2019 г.

Директор за връзки с инвеститорите:



/Силвия Николова/

Декларация

по чл. 107, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за независим финансов одит

Долуподписаната **Радосвета Янкова Цонкова**, ЕГН 9606267950, действащ в качеството си на предложен за независим член на Одитния комитет на „Премиер фонд“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър с ЕИК 148006882, гр. Варна, ул. Цар Асен 5.

С настоящото декларирам, че:

1. Не съм член на Съвета на директорите или служител на „Премиер фонд “ АДСИЦ;
2. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „Премиер фонд “ АДСИЦ;
3. Не съм член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. Не съм свързано лице с друг член на Съвета на директорите или служител на „Премиер фонд “ АДСИЦ;

Дата: 18.04.2019 г.

Декларатор: 

/ Радосвета Цонкова /