

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за

периода, приключващ на 30 септември 2016 година

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Междинен отчет за всеобхватния доход	3 стр.
2. Междинен отчет за финансовото състояние	4 стр.
3. Междинен отчет за паричен поток	5 стр.
4. Междинен отчет за промените в капитала	6 стр.
5. Обща корпоративна информация	7 стр.
6. Подбрани обяснителни бележки към междинен финансов отчет	7 стр.
7. Счетоводни политики	8 стр.
8. Приложения към финансовия отчет	10 стр.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Бележки	30.09.2016 г. '000 лв.	30.09.2015 г. '000 лв.
Приходи от продажби	12	297	-
Разходи за материали		-	(1)
Разходи за външни услуги	13.1	(21)	(29)
Разходи за персонала	13.2	(5)	(3)
Изменение на запасите от продукция		(359)	17
Други разходи		(5)	-
Загуба от оперативна дейност		(93)	(16)
Финансови разходи	13.3	(21)	-
Загуба за периода		(114)	(16)
Общо всеобхватна загуба за периода		(114)	(16)
Загуба на акция:	14	лв. (0.18)	лв. (0.02)

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

Дата на съставяне: 24.10.2016 год.

Изпълнителен директор:

/Д. Кукушева/



Съставител:

/Ж. Христова/



Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30.09.2016 г. '000 лв.	31.12.2015 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	5 310	236
Нетекущи активи		5 310	236
Текущи активи			
Имоти за продажба	5	395	754
Незавършено строителство	6	50	50
Търговски и други вземания	7	110	7
Пари и парични еквиваленти	8	3	3
Текущи активи		558	814
Общо активи		5 868	1 050
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9	650	650
Натрупана загуба		(180)	(661)
Общо собствен капитал		470	584
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	10	5 200	-
Нетекущи пасиви		5 200	-
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	10	15	-
Търговски и други задължения	11	181	466
Краткосрочни задължения към свързани лица	15.2	2	-
Текущи пасиви		198	466
Общо пасиви		5 398	466
Общо собствен капитал и пасиви		5 868	1 050

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

Дата на съставяне: 24.10.2016 год.

Изпълнителен директор:

/Д. Кукушева/

Съставител:

/Г. Христова/



Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	30.09.2016 г. '000 лв.	30.09.2015 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	63	-
Плащания към доставчици	(101)	(8)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(3)	(3)
Плащания за данъци	(57)	-
Постъпления от възстановени данъци	-	7
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(1)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(101)	(7)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(5 074)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(5 074)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	5 200	-
Плащания на лихви, такси и комисионни	(25)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 175	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-	(7)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	3	10
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	3	3

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

Дата на съставяне: 24.10.2016 год.

Изпълнителен директор:

/Д. Кукушева/



Съставител:

/С. Христова/



Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	650	(66)	584
Загуба за периода	-	(114)	(114)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	(114)	(114)
Салдо към 30 септември 2016 г.	650	(180)	470

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	650	(42)	608
Загуба за периода	-	(16)	(16)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	(16)	(16)
Салдо към 30 септември 2015 г.	650	(58)	592

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

Дата на съставяне: 24.10.2016 год.

Изпълнителен директор:

Д. Кукушева/



Съставител:

И. Христов



СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 30.09.2016 год.

1. Обща корпоративна информация

„Премиер Фонд“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Специалното законодателство, което характеризира дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор и е получило лиценз № РГ-05-1255, издаден от Комисията по финансов надзор на Република България. Съгласно Устава на дружеството то е учредено за неограничен срок. „Премиер Фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление е Съвет на директорите.

Към 30 септември 2016 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане /МСФО/, разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти /СМСС / и приети за прилагане в Европейския съюз /ЕС/.

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

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

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

2.2. Отчетна валута

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

2.3. Сравнителни данни

Междинният финансов отчет към 30 септември 2016 г. (включително сравнителната информация към 30 септември 2015 г. и за годината приключила на 31 декември 2015 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 октомври 2016 г.

Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс.

3. Нетекущи активи

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за

привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. За посочения период дружеството не разполага с нетекущи активи.

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционен е имотът, държан с цел увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват по метода на справедливата стойност, като печалбите и загубите, възникващи от промени в справедливата цена, се признават за периода, в който са възникнали.

Като инвестиционен имот в баланса на дружеството е представен поземлен имот с площ 10 398 кв. м., находящ се в гр. Априлци със справедлива стойност размер на 236 хил. лв.

Друг инвестиционен имот, отчетен в баланса на дружеството е хотел „Хавай“, находящ се в гр. София, кв. Драгалевци. Придобит е през третото тримесечие на 2016 г. и е на стойност 5 074 хил. лв. /в т.ч. земя с площ 3 255 кв. м. и сграда на 4 етажа и застроена площ 560 кв. м./ Същият е предоставен като обезпечение по получен инвестиционен кредит.

5. Имоти за продажба

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

През м. юли 2015 год. от Община Варна беше издадено удостоверение за регистриране и въвеждане в експлоатация на жилищната сграда. Имотите за продажба са представени като текущи активи, чиято справедлива стойност е в размер на 396 хил. лв.

През предходното тримесечие на 2016 г. са продадени 3 броя апартаменти.

6. Незавършено строителство

Незавършеното строителство в размер на 50 хил. лв. (31.12.2015 г.: 50 хил. лв.), представлява стойността на разходите по строителството на обект Априлци. В тази сума са включени разходи за проектни работи и такси.

7. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута, по заключителния курс на БНБ към края на периода, намалени със стойността на начислената обезценка.

Вземанията се отписват като несъбираеми, когато ръководството прецени че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

	в хил. лева	
	30.09.2016	31.12.2015
Вземания от клиенти и други търговски	-	3
Вземания по предоставени гаранции	1	1
Данъци за възстановяване	98	-
Предплатени банкови такси	11	-
	<u>110</u>	<u>4</u>

8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касови наличности и салда по банкови сметки. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват по заключителния курс на БНБ към края на периода.

9. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

10. Заеми

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

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.	30.09.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	-	-	5 200	-
Лихви	15	-	-	-
Общо балансова стойност	15	-	5 200	-

Дружеството е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема са следните:

- Размер на кредита – към 30 септември 2016 г: задължението възлиза на 5 200 хил. лв.
- Лихвен процент – 3 месечен SOFIBOR, плюс надбавка от 3,8 пункта, но не по-малко от 4 %.
- Срок на кредита – 120 месеца - до 25.08.2026 г., в т.ч. 18 месеца гратисен период за погасяване на главница.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

11. Търговски и други задължения

Търговските задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към края на периода. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след датата на баланса.

12. Признаване на приходи

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

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

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

	30.09.2016 '000 лв.	30.09.2015 '000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	295	-
Приходи от наеми	2	-
	297	-

13. Признаване на разходи

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

13.1. Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2016 '000 лв.	30.09.2015 '000 лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(4)
Такси обслужващо дружество	(4)	(4)
Наем на офис	(2)	(3)
Независим финансов одит	(1)	(1)
Нотариални такси	(6)	-
Други разходи за външни услуги	(5)	(17)
	<u>(21)</u>	<u>(29)</u>

13.2. Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2016 '000 лв.	30.09.2015 '000 лв.
Разходи за заплати	(4)	(3)
Разходи за социални осигуровки	(1)	-
Разходи за персонала	<u>(5)</u>	<u>(3)</u>

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

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

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

	30.09.2016 '000 лв.	30.09.2015 '000 лв.
Разходи за лихви по банков кредит	(19)	-
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(19)</u>	<u>-</u>
Разходи за такси по банков кредит	(2)	-
Финансови разходи	<u>(21)</u>	<u>-</u>

14. Загуба на акция

Основната загуба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	30.09.2016	30.09.2015
Загуба за периода (в лв.)	(114 000)	(16 000)
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основна загуба на акция (в лв. за акция)	(0.18)	(0.02)

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2016 г. включват ключов управленски персонал.

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

15.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

15.2. Разчети със свързани лица в края на периода

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

16. Безналични сделки

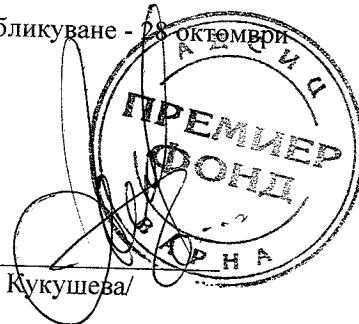
През третото тримесечие на 2016 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

17. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване - 28 октомври 2016 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор:

/Д. Кукушева/



Съставител:

/Г. Христова/

