

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2022 г.

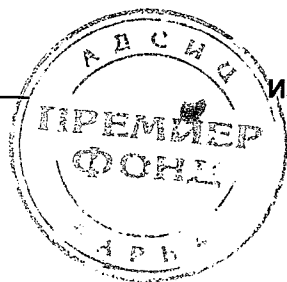


Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5.1	60 150	63 802
Машини и съоръжения	6	4	4
Репутация		73	73
		60 227	63 879
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	7	487	1 919
Предплащания и други активи	8	21	45
Пари и парични еквиваленти	9	139	58
		647	2 022
Активи държани за продажба	5.2	11 895	6 425
Общо активи		72 769	72 326
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	1 800	1 800
Други резерви	0	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 214	6 588
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		19 926	19 300
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	35 271	43 954
Отсрочени данъчни пасиви	13	474	474
		35 745	44 428
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	9 329	7 907
Търговски и други задължения	14	7 766	689
Краткосрочни задължения към свързани лица	22.2	3	2
		17 098	8 598
Общо пасиви		52 843	53 026
Общо собствен капитал и пасиви		72 769	73 326

Съставил:

/Сузан Басри/



Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

Дата: 20.02.2023 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	31 декември	31 декември
	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	15	2 685
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5.1	13
Разходи за материали	16	(19)
Разходи за външни услуги	17	(207)
Разходи за персонала	11	(133)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	6	(56)
Други разходи	18	(367)
Приходи от/ (Разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	7	302
Печалба от оперативна дейност	2 366	2 218
Печалба от изгодна покупка	4.2	21
Финансови разходи	19	(2 003)
Печалба за периода	626	236
Общо всеобхватна печалба за периода	626	236
Доход на акция	20	
	лв.	лв.
	0.35	0.13

Съставил:


/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/



Дата: 20.02.2023 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 800	10 912	6 588	19 300
Печалба за периода	-	-	626	626
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	626	626
Салдо към 31 декември 2022 г.	1 800	10 912	7 214	19 926

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 800	10 912	6 352	19 064
Печалба за периода	-	-	236	236
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	236	236
Салдо към 31 декември 2021 г.	1 800	10 912	6 588	19 300

Съставил:


/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/



Дата: 20.02.2023 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

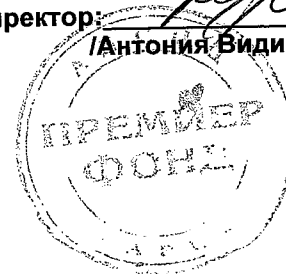
Пояснение	31 декември	31 декември
	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	10 342	9 460
Плащания към доставчици	(311)	(464)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(135)	(118)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(783)	(147)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	(36)	3
Нетен паричен поток от оперативна дейност	9 077	8 734
Инвестиционна дейност		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства	-	1
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	1
Финансова дейност		
12 Получени заеми	21	467
12 Плащания по получени заеми	(7 232)	(7 346)
12 Плащания на лихви и такси по заеми	(1 784)	(1 949)
Други плащания за финансова дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(8 996)	(8 829)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	81	(94)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	58	152
Пари и парични еквиваленти в края на периода	9 139	58

Съставил:


/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/



Дата: 20.02.2023 г.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания – майка и нейните дъщерни предприятия Грийнхаус Стрелча ЕАД и Кабакум Истейтс ЕООД („Групата“) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Предприятието-майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5, ет. 2.

Премиер Фонд АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с № 19-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Системата на управление на предприятието-майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

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

Дружеството – майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 декември 2022 г. в Групата има девет лица наети по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД.

Дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Капиталовите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE) сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Към 31 декември 2022 г. капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на Дружеството-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 31 декември 2022 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с индивидуалните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен в български лева – функционалната валута на Групата.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2022 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20 февруари 2023 г.

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

3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2022 участие %	31 декември 2021 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти, 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	100	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти, 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	100	100

5. Имоти

5.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина и община Плевен и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	62 405
Новопридобити, чрез покупка	24
Новопридобити при бизнес комбинация	1 620
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	42
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	5 906
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 100)
Излезли, чрез продажба	(1 108)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	13
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	63 802

Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	63 802
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 446)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	60 150

Част от инвестиционните имоти са заложен като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към края на отчетния период са в размер на 285 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми.

Дружеството-майка е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Габрово и Велико Търново в размер на 2 035 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити през първо тримесечие на 2023 г.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 371 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

5.2. Активи държани за продажба

Търговски и бизнес имоти в хил. лв.

Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	5 906
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	(5 906)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 100
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	1 325
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	6 425
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 446
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	11 895

През януари 2022 г. Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството – майка/ е изградило СOT на инвестиционен имот класифициран като държан за продажба.

През трето тримесечие на 2022 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствен имот, находящ се в град Добрич.

5.3. Оценка по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

6. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово /община Хасково/ и с. Яребична /община Аксаково/. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил.лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през периода	25	25
Активи, класифицирани като държани за продажба	(24)	(24)
Салдо към 31 декември 2022 г.	6	6
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Амортизация за периода	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	4	4

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил.лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 382	1 382
Придобити през периода	5	5
Активи, класифицирани като държани за продажба	(1 382)	(1 382)
Салдо към 31 декември 2021 г.	5	5
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(56)	(56)
Амортизация на активи, класифицирани като държани за продажба	57	57
Салдо към 31 декември 2021 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	4	4

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Групата не е заложила машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

7. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	-	1 610
Вземания от доставчици	14	184
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(13)	(9)
Вземания от доставчици, нетно	1	175
Вземания по договори за наем	6	134
Други вземания	494	-
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(14)	-
Други вземания, нетно	480	-
Търговски и други финансови вземания	487	1 919

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	(311)
Възстановяване на загуба от обезценка	302
Салдо към 31 декември 2021 г.	(9)
Салдо към 1 януари 2022 г.	(9)
Възстановяване на загуба от обезценка	9
<i>Коректив на очаквани кредитни загуби</i>	(27)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(27)

8. Предплащания и други активи

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	8	33
Застраховки	8	-
ДДС за възстановяване	4	-
Други	1	12
Други активи, нефинансови	21	45

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	139	58
Пари и парични еквиваленти	139	58

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2022 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ се състои от 1 799 999 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-майка.

	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2021 Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
Общо акции, оторизирани в края на периода	1 799 999	1 799 999

Към 31 декември 2022 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	31 декември 2022 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	874 063	48.56
Други физически лица акционери с участие под 5%	440	0.02
	1 799 999	100.00

10.2. Премиен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството-майка в размер на 10 925 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

11. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Разходи за заплати	(121)	(109)
Разходи за социални осигуровки	(24)	(24)
	<u>(145)</u>	<u>(133)</u>

12. Заеми

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

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	27 034	31 667
Облигационен заем	8 000	12 000
Лихви с отсрочено плащане	241	293
Сконто	(4)	(6)
Общо балансова стойност	<u>35 271</u>	<u>43 954</u>
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 272	3 851
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	96	102
Сконто	(39)	(46)
Общо балансова стойност	<u>9 329</u>	<u>7 907</u>

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;

- ▶ Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски. Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 20 септември 2029 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 11 300 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – от 29.12.2022 до 22.12.2023 г.;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;

- ▶ ISIN код на емисията – BG2100024178;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- ▶ Брой облигации – 20 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – публична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – необезпечена

Задължението по лихви в размер на 26 хил. лв. (2021 г.: 32 хил. лв.) е текущо.

13. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2022 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	474	474
	474	474
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	474	474

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2021 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	474	474
	474	474
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	474	474

Групата не е признала отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби. През отчетния период не е имало движения в отсрочените данъци.

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	159	177
Финансови пасиви	159	177
Получени аванси	7 405	-
Предплатени наеми	36	-
Данъчни задължения	151	495
Задължения към персонала	11	11
Други задължения	4	6
Нефинансови пасиви	7 607	512
Текущи търговски и други задължения	7 766	689

Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер 7 405 хил. лв., във връзка с продажба на собствени инвестиционни имоти, находящи се в с. Стамболово и гр. Добрич.

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

15. Приходи

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	285	757
Други приходи	1 123	336
Приходи от продажба на нетекущи активи, нетно	-	1 592
	<u>1 408</u>	<u>2 685</u>

16. Разходи за материали

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(12)	(19)
Разходи за топлинна енергия	(2)	-
Разходи за други материали	(3)	-
	<u>(17)</u>	<u>(19)</u>

17. Разходи за външни услуги

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за охрана	(52)	(75)
Регулаторни и други такси	(11)	(15)
Нотариални такси	(1)	(6)
Разходи за лицензирани оценки	(15)	(14)
Застраховки	(19)	(22)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(31)	(24)
Разходи за независим одит	(21)	(14)
Други	(36)	(37)
Юридически услуги	(4)	-
Разходи за външни услуги	<u>(190)</u>	<u>(207)</u>

18. Други разходи

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(371)	(365)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(40)	-
Други	(54)	(2)
Други разходи	<u>(465)</u>	<u>(367)</u>

19. Финансови разходи

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 659)	(1 908)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(1 659)</u>	<u>(1 918)</u>
Банкови такси и комисионни	(81)	(95)
Финансови разходи	<u>(1 740)</u>	<u>(2 003)</u>

20. Доход на акция

Дохода на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба за периода разпределена на среднопретегления брой акции.

	31 декември 2022	31 декември 2021
Печалба за периода (в лв.)	626 000	236 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход на акция (в лв.)	0.35	0.13

21. Безналични сделки

През отчетния период Групата не е осъществявала инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери и 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.

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 декември 2022 г. включват ключов управленски персонал.

22.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 31 декември 2022 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 36 хил. лв.

22.2 Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи задължения към: - ключов управленски персонал	3	2
Общо текущи задължения към свързани лица	3	2
Общо задължения към свързани лица	3	2

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 3 хил. лв. към 31 декември 2022 г. представляват възнаграждения и осигурителни вноски на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

23.1 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

23.2 Анализ на пазарния риск

23.2.1 Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

23.2.2 Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 1-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на потенциален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата. Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, Ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

23.2.3 Ценови риск

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), продължи да се ускорява и достигна 15,6 % през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14,3 % през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини на международните пазари. Динамиката на инфлацията през прогнозния период зависи в голяма степен зависи от цените на основни суровини на международните пазари, така и от ефектите на прилаганите фискални мерки за подкрепа на домакинствата и фирмите.

Съгласно данни на БНБ, Годишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, се очаква да продължи да се забави до 4,2 % в края на 2023 г. и до 3,3 % в края на 2024 г. Очакваната низходяща динамика е резултат от дефлационната външна среда и вероятното понижение на цените в евро на петрола и храните на международните пазари. Въпреки същественото забавяне на инфлацията в края на 2023 г., средно за 2023 г. се очаква тя да остане висока (7 %) тъй като в краткосрочен план натискът върху производствените цени, включително поради минали увеличения на цените на суровините, ограниченото предлагане и недостига на работна ръка ще продължи да се отразява върху потребителските цени. Вътрешни за страната проинфлационни фактори през целия прогнозен период се очаква да бъдат разтеж на разходите за труд за единица продукция и растежът на частното потребление. В съответствие с тях базисната инфлация се очаква да продължи да има принос за общата инфлация през 2023 г. и през 2024 г.

23.3 Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

23.4 Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и

изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

24. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

25. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 20 февруари 2023 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- В края на месец януари в Премиер Фонд АДСИЦ е получено предизвестие от Банката-депозитар, относно прекратяване на договора за депозитарни услуги. Към датата на приемане на настоящия междинен консолидиран отчет са предприети всички действия по замяна на Банката-депозитар и одобрението ѝ от КФН, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

