

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2023 г.



Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	61 309	59 492
Машини и съоръжения	7	1 198	4
Репутация	5	32	32
		62 539	59 528
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	416	455
Предплащания и други активи	9	41	679
Пари и парични еквиваленти	10	661	139
		1 118	1 273
Активи държани за продажба	6.2	9 351	11 895
		73 008	72 696
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Други резерви	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 244	7 129
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		19 956	19 841
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	27 184	35 271
Отсрочени данъчни пасиви	14	474	474
		27 658	35 745
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	11 048	9 329
Търговски и други задължения	15	14 344	7 768
Краткосрочни задължения към свързани лица	25.2	2	3
Провизии	23	-	10
		25 394	17 110
		53 052	52 855
Общо пасиви		53 052	52 855
Общо собствен капитал и пасиви		73 008	72 696

Съставил: _____
/Степа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2024 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		31 декември 2023	31 декември 2022
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	16	1 174	1 416
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	1 304	1 794
Печалба от продажба на нетекущи активи	17	68	-
Разходи за материали	18	(21)	(16)
Разходи за външни услуги	19	(239)	(190)
Разходи за персонала	12	(143)	(145)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	7	(162)	(43)
Други разходи	20	(414)	(535)
Печалба от оперативна дейност		1 567	2 281
Финансови приходи	4.1,21	73	-
Финансови разходи	21	(1 525)	(1 740)
Печалба за периода		115	541
Общо всеобхватна печалба за периода		115	541
Доход на акция	22	лв. 0.06	лв. 0.30

Съставил: _____
/Степа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2024 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 2023 г.	1 800	10 912	7 129	19 841
Печалба за периода	-	-	115	115
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	115	115
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 800	10 912	7 244	19 956

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	-	-	541	541
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	541	541
Салдо към 31 декември 2022 г.	1 800	10 912	7 129	19 841

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2024 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 декември 2023	31 декември 2022
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	10 398	10 342
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(1 959)	-
Плащания към доставчици	(524)	(307)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(135)	(135)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(1 025)	(783)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	(33)	(35)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	6 722	9 082
Инвестиционна дейност		
Други постъпления от /(плащания за) продажба на дъщерно дружество	1 675	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 675	-
Финансова дейност		
Получени заеми	770	20
Плащания по получени заеми	(7 342)	(7 232)
Плащания на лихви и такси по заеми	(1 302)	(1 788)
Други плащания за финансова дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(7 875)	(9 001)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	522	81
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	139	58
Пари и парични еквиваленти в края на периода	661	139

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2024 г.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания – майка и нейното дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД („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.

През третото тримесечие на 2023 г. Премиер Фонд АДСИЦ прехвърля 100 % от дяловото му участие в дъщерното си дружество Кабакум Истейтс ЕООД на контрагент.

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 2023 г. в Групата има осем наети по трудов договор лица.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Считано от 2 март 2023 г. банка – депозитар е Тексим Банк АД, с разрешение № 301 – ДСИЦ на КФН. До замяната на банката – депозитар тази функция е изпълнявана от Кей Би Си Банк България ЕАД (с предходно наименование Райфайзенбанк (България) ЕАД).

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.

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

Към 31 декември 2023 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 2023 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 2023 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 февруари 2024 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	31	31	31
			декември 2023	декември 2023	декември 2022	декември 2022
			'000 лв.	участие %	'000 лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	9 449	100	9 399	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	-	-	1 612	100
			9 449		11 011	

Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД 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.

През третото тримесечие на 2023 г. Премиер Фонд АДСИЦ прехвърли 100 % от дяловото си участие в Кабакум Истейтс ЕООД за сумата от 1 700 хил. лв.

Балансовата стойност на нетните активи на „Кабакум Истейтс“ ЕООД признати към датата на прехвърлянето на 100 % от дяловете е представена както следва:

	Справедлива стойност към 30 септември 2023 г.
	хил. лв.
Инвестиционен имот	1 620
Краткосрочни вземания	2
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	1 627
Общо балансова стойност на нетни активи	1 627
	хил. лв.
Общо получено възнаграждение	1 700
Общо нетни активи	1 627
Печалба от прехвърлянето на 100 % от дяловете	73
	хил. лв.
Общо платено възнаграждение	1 680
Сума на пари и парични еквиваленти в дружеството при прехвърляне на 100 % от дяловете	(5)
Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дялове	1 675

Печалбата от прехвърлянето на 100 % от дяловото си участие в размер на 73 хил. лв. е включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“.

5. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	32	73
Салдо към края на периода	32	73
Натрупана обезценка		
Призната загуба от обезценка	-	(41)
Салдо към края на периода	-	(41)
Балансова стойност към края на периода	32	32

6. Имоти

6.1. 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, община Плевен и община Сухиндол, община Павликени 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 2022 г.	63 802
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 446)
Трансфер към предплащания и други активи	(658)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	59 492

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 492
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 304
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(4 062)
Трансфер от инвестиционни имоти, държани за продажба	5 257
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти, нетно	812
Новопридобити, чрез покупка	251
Трансфер от предплащания и други активи	658
Напуснали чрез продажба	(783)
Инвестиционни имоти излезли чрез бизнескомбинация	(1 620)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	61 309

Част от инвестиционните имоти са заложили 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 1 093 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми.

През четвърто тримесечие на 2023 г. Групата сключи договор за отдаване под наем на собствен имот, находящ се в с. Яребична.

През четвърто тримесечие на 2023 г. Групата получи аванс, във връзка с продажбата на имот, находящ се в гр. Пловдив. Очаква се имота да бъде окончателно прехвърлен на купувача до края на първо тримесечие на 2024 г.

В края на отчетния период Групата сключи предварителен договор за покупка на инвестиционен имот, находящ се в гр. Самоков. Платен е аванс в размер на 1 550 хил. лв., а очакванията са имотът да бъде придобит до края на първо тримесечие на 2024 г.

През отчетния период Групата продаде собствени инвестиционни имоти, находящи се в община Севлиево.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 369 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи”.

6.2. Активи държани за продажба

	Търговски и бизнес Имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2022 г.	6 425
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 446
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	11 895
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	4 845
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 257)
Трансфер от Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	(1 349)
Излезли чрез продажба	(783)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	9 351

6.3. Оценяване 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.

7. 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 2023 г.	7	7
Придобити през периода	7	7
Трансфер от активи класифицирани като държани за продажба	1 406	1 406
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода	(162)	(162)
Трансфер от амортизация на активи, класифицирани като държани за продажба	(57)	(57)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(222)	(222)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	1 198	1 198

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил.лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през периода	2	2
Салдо към 31 декември 2022 г.	7	7
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(3)	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	4	4

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания от доставчици	15	14
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(13)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	1
Вземания по договори за наем	372	6
Други вземания	91	495
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(47)</i>	<i>(47)</i>
Други вземания, нетно	44	448
Търговски и други финансови вземания	416	455

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:

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(60)	(9)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	(60)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	9
Салдо в края на периода	(62)	(60)

9. Предплащания и други активи

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за имоти	-	658
Предоставени аванси на доставчици	33	8
Застраховки	8	-
ДДС за възстановяване	-	4
Други	-	9
Други активи, нефинансови	41	679

Към 31 декември 2022 г. Групата е рекласифицирала част от предоставен аванс за придобиване на имот от „Инвестиционни имоти“ в „Предплащания и други активи“. Рекласификацията е извършена в резултат на сключен предварителен договор за продажба на тези имоти.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	661	139
Пари и парични еквиваленти	661	139

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.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2023 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 2023	31 декември 2022
	Брой акции	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 2023 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	31 декември 2023 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02
	1 799 999	100.00

11.2. Премиян резерв

Премияният 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.

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(119)	(120)
Разходи за социални осигуровки	(24)	(24)
Конпенсирuеми отпуски		(1)
	(143)	(145)

13. Заеми

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

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	22 995	27 034
Облигационен заем	4 000	8 000
Лихви с отсрочено плащане	191	241
Сkonto	(2)	(4)
Общо балансова стойност	27 184	35 271
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 738	5 272
Облигационен заем	6 000	4 000
Лихви	346	96
Сkonto	(36)	(39)
Общо балансова стойност	11 048	9 329

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.

През месец декември 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството-майка предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит за периода от 25.12.2023 г. до 24.06.2024 г. включително.

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 – 12 000 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.

През месец декември 2023 г. Дружеството-майка предоговори с обслужващата банка увеличение на размера на кредита от 11 300 хил. лв. на 12 000 хил. лв. За обезпечаване на по-големия размер на кредита се учредява договорна ипотека върху недвижим имот 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.
- ▶

В края на отчетния период Дружеството-майка погаси своя кредит-овърдрафт.

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 – обезпечена;

През отчетния период е проведено Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ, на което са взети следните решение във връзка с облигационната емисия с ISIN код: BG2100024178:

- ▶ Учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Групата в полза на довереника на облигационерите за обезпечаване на задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации;
- ▶ Прекратява се договора на Премиер Фонд АДСИЦ с представител на облигационерите;
- ▶ Във връзка с решението да се обезпечи задължението по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100024178 и на основание чл. 100а, ал. 3 от ЗППЦК е избран довереник на облигационерите;
- ▶ Финансовите показатели, които Дружеството-майка изчислява и се задължава да спазва като емитент на облигационна емисия ще се изчисляват на консолидирана база.

Задължението по лихви в размер на 277 хил. лв. (2022 г.: 26 хил. лв.) е текущо.

14. 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 2023	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	474	474
	474	474
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	474	474

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2022	31 декември 2022
	хил. лв.	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.

15. Търговски и други задължения

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	129	159
Финансови пасиви	129	159
Получени аванси	13 918	7 405
Предплатени наеми	23	36
Данъчни задължения	256	154
Задължения към персонала	8	9
Други задължения	10	5
Нефинансови пасиви	14 215	7 609
Текущи търговски и други задължения	14 344	7 768

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 13 918 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

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

16. Приходи

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	1 093	285
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	74	1 120
Приходи от реинтегрирани провизии	-	9
Други приходи	7	2
	1 174	1 416

17. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	850	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(782)	-
Печалба от продажба на нетекущи активи	68	-

18. Разход за материали

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(14)	(12)
Разходи за топлинна енергия	(4)	(2)
Разходи за други материали	(3)	(2)
	(21)	(16)

19. Разход за външни услуги

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Разходи за охрана	(50)	(52)
Регулаторни и други такси	(43)	(11)
Нотариални такси	(13)	(1)
Разходи за лицензирани оценки	(17)	(15)
Застраховки	(20)	(19)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(41)	(31)
Ремонтни дейности	(11)	-
Други	(23)	(43)
Независим финансов одит	(21)	(18)
	(239)	(190)

20. Други разходи

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(369)	(372)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(13)	(40)
Други	(30)	(63)
Обезценка на вземанията	(2)	(60)
Други разходи	(414)	(535)

21. Финансови приходи и разходи

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

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Финансови приходи	73	-
Финансови приходи	73	-

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

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 449)	(1 659)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 449)	(1 659)
Банкови такси и комисионни	(76)	(81)
Финансови разходи	(1 525)	(1 740)

22. Доход на акция

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

	31 декември 2023	31 декември 2022
Печалба за периода (в лв.)	115 000	541 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999

Основен доход на акция (в лв.)

0.06

0.30

23. Провизии, условни активи и условни пасиви

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2023 г.

24. 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.

25. 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 2023 г. включват ключов управленски персонал.

25.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 31 декември 2023 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 35 хил. лв.

25.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	3
Общо текущи задължения към свързани лица	2	3
Общо задължения към свързани лица	2	3

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 31 декември 2023 г. представляват възнаграждения и осигурителни вноски на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

26.1. 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 сročни парични потоци.

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

26.2. Анализ на пазарния риск

26.2.1. 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.

26.2.2. 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.

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и през декември 2023 г. е предприело мерки за оптимизиране на валутния риск в краткосрочен план.

26.2.3. Ценови риск

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлацията от 15.6% на годишна база, тя се забави до 8,6 % през декември 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини, което се очаква да продължи през целия прогнозен период.

През 2024 г. прогнозата е инфлацията да продължи да се забавя, като в края на годината ще достигне 3.2%, а средногодишната – 3.8%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията до края на прогнозния хоризонт. През 2025 и 2026 г. средногодишната инфлация ще продължи да се забавя, съответно до 2.8 и 2.2%.

26.3. 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.

26.4. 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.

26.5 Влияние на войната в Украйна върху дейността на Групата

Ръководството на Групата счита, че военният конфликт започнал в началото на 2022 г. и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Групата, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството на Групата не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Независимо от това военният конфликт оказва значително непряко въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа и в по-дългосрочен план, върху търговските обороти, паричните потоци, цените на недвижимите имоти и рентабилността. Вероятно е да има бъдещи въздействия върху общата икономическа ситуация, които да наложат преразглеждане на заложените допускания и преценки от страна на ръководството.

Към датата на утвърждаването на междинния консолидиран финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Групата ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

27. 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.

28. 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 – 28 февруари 2024 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- В края на януари 2024 г. Дружеството-майка сключи договор за продажба на собствени земеделски земи, за което е получило аванс.
- В началото на февруари 2024 г. Дружеството-майка сключи договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Русе, за което е получило аванс.