

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 декември 2023 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|--|---------------|
| Междинен индивидуален отчет за всеобхватния доход | 3 стр. |
| Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние | 4 стр. |
| Междинен индивидуален отчет за паричен поток | 5 стр. |
| Междинен индивидуален отчет за промените в капитала | 6 стр. |
| Обща корпоративна информация | 7 стр. |
| Подбрани пояснения към междинен индивидуален финансов отчет | 7 стр. |
| Счетоводна политика | 7 стр. |
| Приложения към индивидуален финансовия отчет | 8 стр. |

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

**Междинен индивидуален отчет за печалбата или загубата и
другия всеобхватен доход**

| | Бележки | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|---|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| Приходи | 15 | 948 | 1 260 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 4 | 1 304 | 1 794 |
| Печалба от продажба на нетекущи активи | 16 | 68 | - |
| Разходи за материали | 17 | (11) | (7) |
| Разходи за външни услуги | | (221) | (183) |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи | 7 | (162) | (2) |
| Разходи за персонала | 19 | (31) | (32) |
| Други разходи | 20 | (341) | (457) |
| Печалба от оперативна дейност | | 1 554 | 2 373 |
| Финансови разходи | 21 | (1 524) | (1 739) |
| Финансови приходи | 21 | 71 | - |
| Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества | | - | (41) |
| Печалба за периода | | 101 | 593 |
| Общо всеобхватен доход за периода | | 101 | 593 |
| Доход на акция: | 22 | лв. 0.06 | лв. 0.33 |

Съставител: _____
/Стела Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 29.01.2024 год.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

| Активи | Пояснение | 31 декември | 31 декември |
|---|-----------|---------------|---------------|
| | | 2023 | 2022 |
| | | хил. лв. | хил. лв. |
| Нетекущи активи | | | |
| Инвестиционни имоти | 4 | 51 471 | 48 034 |
| Машини и съоръжения | 7 | 1 198 | 4 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 6 | 9 449 | 11 011 |
| | | 62 118 | 59 049 |
| Текущи активи | | | |
| Търговски и други финансови вземания | 8 | 408 | 453 |
| Предплащания и други активи | 9 | 8 | 678 |
| Пари и парични еквиваленти | 10 | 654 | 132 |
| | | 1 070 | 1 263 |
| Активи държани за продажба | 5 | 9 351 | 11 895 |
| Общо активи | | 72 539 | 72 207 |
| Собствен капитал и пасиви | | | |
| Собствен капитал | | | |
| Акционерен капитал | 11 | 1 800 | 1 800 |
| Премиен резерв | 12 | 10 912 | 10 912 |
| Натрупана печалба | | 7 268 | 7 167 |
| | | 19 980 | 19 879 |
| Пасиви | | | |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Дългосрочни заеми | 13 | 27 184 | 35 271 |
| | | 27 184 | 35 271 |
| Текущи пасиви | | | |
| Краткосрочни заеми | 13 | 11 048 | 9 329 |
| Търговски и други задължения | 14 | 14 326 | 7 717 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 23 | 1 | 1 |
| Провизии | | - | 10 |
| | | 25 375 | 17 057 |
| Общо пасиви | | 52 559 | 52 328 |
| Общо собствен капитал и пасиви | | 72 539 | 72 207 |

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 29.01.2024 год.

Междинен индивидуален 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 | | 10 133 | 10 076 |
| Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси | | (1 959) | - |
| Плащания към доставчици | | (438) | (283) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | | (29) | (30) |
| Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно | | (890) | (639) |
| Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно | | (33) | (34) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | | 6 784 | 9 090 |
| Инвестиционна дейност | | | |
| Придобиване на дялове в дъщерни дружества | | (68) | (12) |
| Други (плащания за)/ постъпления от продажба на дъщерно дружество | | 1 680 | - |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | | 1 612 | (12) |
| Финансова дейност | | | |
| Получени заеми | 13 | 770 | 20 |
| Плащания по получени заеми | 13 | (7 342) | (7 232) |
| Платени лихви и такси по заеми | 13 | (1 302) | (1 788) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | | (7 874) | (9 000) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | | | |
| | | (522) | 78 |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | | 132 | 54 |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | | 654 | 132 |

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 29.01.2024 год.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

Междинен съкратен индивидуален отчет за промените в собствения капитал

| Всички суми са представени в хил. лв. | Акционерен капитал | Премиен резерв | Натрупана печалба | Общо собствен капитал |
|--|-----------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------|
| Салдо към 1 януари 2023 г. | 1 800 | 10 912 | 7 167 | 19 879 |
| Печалба за периода | - | - | 101 | 101 |
| Общо всеобхватен доход за периода | - | - | 101 | 101 |
| Салдо към 31 декември 2023 г. | 1 800 | 10 912 | 7 268 | 19 980 |
| Всички суми са представени в хил. лв. | Акционерен капитал | Премиен резерв | Натрупана печалба | Общо собствен капитал |
| Салдо към 1 януари 2022 г. | 1 800 | 10 912 | 6 574 | 19 286 |
| Печалба за периода | - | - | 593 | 593 |
| Общо всеобхватен доход за периода | - | - | 593 | 593 |
| Салдо към 31 декември 2022 г. | 1 800 | 10 912 | 7 167 | 19 879 |

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 29.01.2024 год.

Пояснения към междинен индивидуален финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната му дейност 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът му 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-ДСИЦ от 3 април 2006 г.

Премиер Фонд АДСИЦ има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор;
Деница Димитрова Кукушева – Председател на Съвета на директорите.
Десислава Великова Иванова – Член на Съвета на директорите;

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

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).

Акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основен 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 30 септември 2023 г. капиталът на Дружеството 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. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинният индивидуален 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 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

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството 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 годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 г.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 31 декември 2022 г. и за годината приключила на 31 декември 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2022 г. и за годината приключила на 31 декември 2022 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 януари 2024 г.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти към 31 декември 2023 г. може да бъде анализирана, както следва:

| | Недвижими имоти | Специализирани дружества | Общо |
|---|-----------------|--------------------------|---------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| Приходи | 948 | - | 948 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 1 304 | - | 1 304 |
| Печалба от продажба на нетекущи активи | 68 | - | 68 |
| Приходи на сегмента | 2 320 | - | 2 320 |
| Разходи за материали | (11) | - | (11) |
| Разходи за външни услуги | (218) | (3) | (221) |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи | (162) | - | (162) |
| Разходи за персонал | (31) | - | (31) |
| Други разходи | (341) | - | (341) |
| Оперативна печалба/(загуба) от сегмента | 1 557 | (3) | 1 554 |
| Финансови разходи | (1 524) | - | (1 524) |
| Финансови приходи | - | 71 | 71 |
| Печалба за периода на сегмента | 33 | 68 | 101 |
| Активи на сегмента | 63 090 | 9 469 | 72 539 |
| Пасиви на сегмента | 52 559 | - | 52 559 |

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност; предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални цени на активни пазари.

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

| | |
|--|---------------|
| Балансова стойност към 1 януари 2022 г. | 52 344 |
| 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. | 48 034 |
| 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 |
| Напуснали чрез продажба | (783) |
| Трансфер от предплащания и други активи | 658 |
| Балансова стойност към 31 декември 2023 г. | 51 471 |

Като инвестиционни имоти в междинния индивидуален отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, град Русе, град Добрич, град София, град Пловдив, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, община Павликени.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

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

През четвърто тримесечие на 2023 г. Премиер Фонд АДСИЦ получи аванс от контрагент, 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 Дружеството 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 Премиер Фонд АДСИЦ продаде собствени инвестиционни имоти, находящи се в община Севлиево.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2023 г. в размер на 867 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 130 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 219 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

5. 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 |

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

| | |
|---|--------------|
| 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. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

| Име на дъщерното предприятие | Място на дейност | 31 декември 2023 г. | | 31 декември 2022 г. | |
|------------------------------|------------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
| | | хил. лв. | участие % | хил. лв. | участие % |
| Грийнхаус Стрелча ЕАД | България | 9 449 | 100 | 9 399 | 100 |
| Кабакум Истейтс ЕООД | България | - | - | 1 612 | 100 |
| | | 9 449 | | 11 011 | |

След проведено Извънредно общо събрание на акционерите през месец септември 2023 г., ръководството на Дружеството е получило одобрение от акционерите да бъде продадено 100 % от дяловото му участие в Кабакум Истейтс ЕООД, специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС. Продажбата е осъществена в края на месец септември 2023 г.

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си 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.

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени, в междинния индивидуален финансов отчет на Дружеството по себестойност.

7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Дружеството включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово (област Хасково) и в 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 |

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

| | Машини и съоръжения | Общо |
|---|----------------------------|-----------------|
| | хил. лв. | 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".

8. Търговски и други финансови вземания

| | 31 декември 2023 | 31 декември 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Вземания от доставчици | 15 | 14 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (15) | (13) |
| Вземания от доставчици, нетно | - | 1 |
| Вземания по договори за наем | 364 | 4 |
| Други вземания | 91 | 495 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (47) | (47) |
| Други вземания, нетно | 44 | 452 |
| Търговски и други финансови вземания | 408 | 453 |

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 | - | 8 |
| ДДС за възстановяване | - | 4 |
| Застраховки | 8 | 8 |
| Други активи, нефинансови | 8 | 678 |

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

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 | 654 | 132 |
| Пари и парични еквиваленти | 654 | 132 |

11. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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.

| | 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. акционерния капитал на Дружеството 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 |

12. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 10 925 хил. лв., и намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

13. Заеми

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

| | 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 и такси | 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.

Дружеството е страна по следните договори за кредит, параметрите на които са:

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 дружеството.

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.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

През месец декември 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството предеговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит за периода 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 дружеството.

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 дружеството.

През месец декември 2023 г. Дружеството предеговори 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 дружеството.

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 дружеството 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 Дружеството.

В края на отчетния период Дружеството погаси своя кредит-овърдрафт и прекрати договора си.

Облигационен заем:

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ от 07.12.2017 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- 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 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 Дружеството в полза на довереника на облигационерите за обезпечаването 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 изчислява и се задължава да спазва като емитент на облигационна емисия ще се изчисляват на консолидирана база.

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

14. Търговски и други задължения

| | 31 декември 2023 | 31 декември 2022 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Текущи: | | |
| Търговски задължения | 126 | 139 |
| Финансови пасиви | 126 | 139 |
| Получени аванси | 13 918 | 7 405 |
| Предплатени наеми | 23 | 36 |
| Задължения за данъци | 251 | 133 |
| Други задължения | 8 | 4 |
| Нефинансови пасиви | 14 200 | 7 578 |
| Текущи търговски и други задължения | 14 326 | 7 717 |

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.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

15. Приходи

| | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти | 867 | 130 |
| Приходи от начислени суми с обезщетителен характер | 74 | 1 120 |
| Други приходи | 7 | 1 |
| Приходи от реинтегрирани провизии | - | 9 |
| | 948 | 1 260 |

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

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

17. Разходи за материали

| | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Разходи за ел. енергия | (7) | (5) |
| Разходи за топлинна енергия | (4) | (2) |
| Разходи за материали | (11) | (7) |

18. Разходи за външни услуги

| | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Разходи за регулаторни и други такси | (43) | (11) |
| Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС | (41) | (31) |
| Независим финансов одит | (18) | (18) |
| Лицензирани оценки на инвестиционни имоти | (15) | (14) |
| Застраховки | (20) | (19) |
| Нотариални такси | (13) | (1) |
| Разходи за охрана | (50) | (52) |
| Други разходи за външни услуги | (21) | (37) |
| Разходи за външни услуги | (221) | (183) |

19. Разходи за персонала

| | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Разходи за заплати | (25) | (26) |
| Разходи за социални осигуровки | (6) | (6) |
| Разходи за персонала | (31) | (32) |

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

20. Други разходи

| | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Разходи за местни данъци и такси | (297) | (297) |
| Обезценка на вземания | (2) | (60) |
| Разходи за лихви, глоби, неустойки | (13) | (39) |
| Други | (29) | (61) |
| Други разходи | (341) | (457) |

21. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани,

| | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансови приходи | 71 | - |
| Финансови приходи | 71 | - |

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 | (75) | (80) |
| Финансови разходи | (1 524) | (1 739) |

22. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход на акция, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

| | 31 декември 2023 хил. лв. | 31 декември 2022 хил. лв. |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Печалба за периода (в лв.) | 101 000 | 593 000 |
| Среднопретеглен брой акции | 1 799 999 | 1 799 999 |
| Основен доход от акция (в лв.) | 0.06 | 0.33 |

23. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни дружества 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.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2023 г.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2023 г. включват дъщерното дружество и ключовия управленски персонал.

23.1. Сделки с дъщерни предприятия

| | 31 декември 2023 | 31 декември 2022 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска | 68 | 12 |

23.2. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите.

| | 31 декември 2023 | 31 декември 2022 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Разходи за възнаграждения | (18) | (18) |
| Разходи за осигуровки | (4) | (4) |

Към 31 декември 2023 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

24. Безналични сделки

През отчетния период 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.

25. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 29 януари 2024 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/