

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

30 септември 2024 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 финансов отчет	8 стр.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

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

	Бележки	30 септември	30 септември
		2024	2023
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи	15	116	608
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	1 463	1 023
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	48	-
Разходи за материали	17	(6)	(9)
Разходи за външни услуги	18	(153)	(139)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(58)	(3)
Разходи за персонала	19	(27)	(24)
Други разходи	20	(277)	(253)
Приходи от очаквани кредитни загуби	8	47	-
Печалба от оперативна дейност		1 153	1 203
Финансови разходи	21	(1 074)	(1 146)
Финансови приходи	21	-	71
Печалба за периода		79	128
Общо всеобхватна печалба за периода		79	128
		лв.	лв.
Доход на акция:	22	0.04	0.07

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.10.2024 год.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември	31 декември
		2024	2023
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	26 943	51 566
Машини и съоръжения	7	1 140	1 198
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 398	9 398
		37 481	62 162
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	5	409
Предплащания и други активи	9	9	9
Пари и парични еквиваленти	10	264	655
		278	1 073
Активи, държани за продажба	5	35 478	9 352
Общо активи		73 237	72 587
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		7 391	7 312
		20 103	20 024
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	27 867	27 182
		27 867	27 182
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	5 294	11 050
Търговски и други задължения	14	19 972	14 330
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		25 267	25 381
Общо пасиви		53 134	52 563
Общо собствен капитал и пасиви		73 237	72 587

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.10.2024 год.

Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

Пояснение	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	9 432	5 725
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(3 184)	(99)
Плащания към доставчици	(611)	(373)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(25)	(23)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	65	(400)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно	52	(13)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 729	4 817
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	-	(68)
Други (плащания за)/постъпления от продажба на дъщерно дружество	-	1 680
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	1 612
Финансова дейност		
Получени заеми	13	3 208
Плащания по получени заеми	13	(8 063)
Платени лихви и такси по заеми	13	(1 265)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 120)	(6 475)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		
	655	132
Пари и парични еквиваленти в края на периода	264	86

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.10.2024 год.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 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 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Печалба за периода	-	-	79	79
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	79	79
Салдо към 30 септември 2024 г.	1 800	10 912	7 391	20 103

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	-	-	128	128
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	128	128
Салдо към 30 септември 2023 г.	1 800	10 912	7 295	20 007

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.10.2024 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.

Системата на управление на Дружеството 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 се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

Към 30 септември 2024 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. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

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 2024 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 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 30 септември 2024 г. и не съдържа цялата информация, която се

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

Междинният индивидуален 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 30 септември 2023 г. и за годината приключила на 31 декември 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 30 септември 2024 г. (включително сравнителната информация към 30 септември 2023 г. и за годината приключила на 31 декември 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 октомври 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 30 септември 2024 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 30 септември 2024 хил. лв.	Специализирани дружества 30 септември 2024 хил. лв.	Общо 30 септември 2024 хил. лв.
Приходи	116	-	116
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-	48
Приходи от очаквани кредитни загуби	47	-	47
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 463	-	1 463
Приходи на сегмента	1 674	-	1 674
Разходи за материали	(6)	-	(6)
Разходи за външни услуги	(151)	(2)	(153)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(58)	-	(58)
Разходи за персонал	(27)	-	(27)
Други разходи	(277)	-	(277)
Оперативна печалба/(загуба) от сегмента	1 155	(2)	1 153
Финансови разходи	(1 074)	-	(1 074)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	81	(2)	79
Активи на сегмента	63 839	9 398	73 237
Пасиви на сегмента	53 134	-	53 134

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.

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

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 2023 г.	48 034
Новопридобити, чрез покупка	250
Продадени през периода	(124)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 399
Инвестиционни имоти, рекласифициране като държани за продажба	(3 905)
Трансфер от активи, държани за продажба	5 100
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	1 550
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(738)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	51 566
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(29 078)
Новопридобити, чрез покупка	4 542
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 463
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	26 943

Като инвестиционни имоти в междинния индивидуален отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени и гр. Самоков.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 септември 2024 г. в размер на 107 хил. лв. (30 септември 2023 г.: 533 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 261 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 2023 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	(782)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	9 352
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	29 078
Излезли чрез продажба	(2 952)
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	35 478

Инвестиционните имоти държани за продажба в междинния индивидуален финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в град Русе, град Добрич, град София, р-н Витоша, ул. Иван Милев, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	30 септември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 398	100	9 398	100
		9 398		9 398	

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 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 30 септември 2024 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(58)	(58)
Салдо към 30 септември 2024 г.	(280)	(280)
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	1 140	1 140
	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

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

нефинансови активи“.

8. Търговски и други финансови вземания

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за наем	3	366
Вземания от доставчици, брутна сума преди преоценка	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания, брутна сума преди преоценка	2	90
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>-</i>	<i>(47)</i>
Други вземания, нетно	2	43
Търговски и други финансови вземания	5	409

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:

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(62)	(60)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(2)
Възстановяване на загуба от обезценка	47	-
Салдо в края на периода	(15)	(62)

9. Предплащания и други активи

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	-	1
Застраховки	8	8
Предплатени такси	1	-
Други активи, нефинансови	9	9

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	264	655
Пари и парични еквиваленти	264	655

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.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

	30 септември 2024	31 декември 2023
	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 30 септември 2024 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	30 септември 2024 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:

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	25 695	22 995
Облигационен заем	2 000	4 000
Лихви с отсрочено плащане	189	189
Сконтто	(17)	(2)
Общо балансова стойност	27 867	27 182
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	1 186	4 739
Облигационен заем	4 000	6 000
Лихви и такси	125	346
Сконтто	(17)	(35)
Общо балансова стойност	5 294	11 050

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.

През септември 2024 г. лихвеният процент по кредита се запазва на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 4.3 % за периода от септември 2024 г. до 24 декември 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.;

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 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.

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 инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 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 кредит за оборотни средства:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 508 хил. лв.;
- Срок на кредита – до 21 август 2024 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява еднократно на падеж;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

През месец юни 2024 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

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, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

- 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството;

Задължението по лихви е в размер на 97 хил. лв. (2023 г.: 151 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	109	129
Други финансови задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	4 472	4 492
Данъчни задължения	284	251
Получени аванси	15 205	9 555
Предплатени наеми	3	23
Други нефинансови задължения	8	9
Нефинансови пасиви	15 500	9 838
Текущи търговски и други задължения	19 972	14 330

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 15 205 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

15. Приходи

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	107	533
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	7	75
Други приходи	2	-
Приходи	116	608

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 000	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(2 952)	-
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-

17. Разходи за материали

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(6)	(5)
Разходи за топлинна енергия	-	(4)
Разходи за материали	(6)	(9)

18. Разходи за външни услуги

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(21)	(25)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(36)	(31)
Независим финансов одит	(5)	(1)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(12)	(12)
Застраховки	(15)	(15)
Нотариални такси	(12)	-
Разходи за охрана	(37)	(37)
Други разходи за външни услуги	(15)	(18)
Разходи за външни услуги	(153)	(139)

19. Разходи за персонала

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(23)	(20)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
Разходи за персонала	(27)	(24)

20. Други разходи

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(261)	(219)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(6)	(5)
Други	(10)	(26)
Други разходи	(277)	(253)

21. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани,

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови приходи	-	71
Финансови приходи	-	71

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 017)	(1 091)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или	(1 017)	(1 091)

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
30 септември 2024 г.

загубата	(1 017)	(1 091)
Банкови такси и комисионни	(57)	(55)
Финансови разходи	(1 074)	(1 146)

22. Доход на акция

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (в лв.)	79 000	128 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход от акция (в лв.)	0.04	0.07

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.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2024 г. включват ключовия управленски персонал.

23.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(13)	(14)
Разходи за осигуровки	(3)	(3)

Към 30 септември 2024 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 – 30 октомври 2024 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/