

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 декември 2021 г.



Премиер Фонд АДСИЦ
 Междинен индивидуален финансов отчет
 31 декември 2021 г.

Междинен индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Бележки	31 декември	31 декември
		2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Печалба от продажба на нетекущи активи	15	1 592	35
Приходи от наеми	4	577	70
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	13	1 892
Други приходи	16	325	1 133
Разходи за материали	17	(13)	(11)
Разходи за външни услуги	18	(192)	(231)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(56)	(2)
Разходи за персонала	19	(30)	(32)
Други разходи	20	(289)	(225)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	8	302	(189)
Печалба от оперативна дейност		2 229	2 440
Финансови разходи	21	(2 002)	(2 236)
Загуба за периода		(2 002)	(2 236)
Общо всеобхватен доход за периода		227	204
Доход на акция:	22	лв. 0.13	лв. 0.12

Междинния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 17

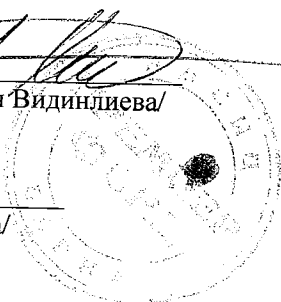
Дата на съставяне: 25.01.2022 год.

Изпълнителен директор:

Антония Видинлиева
 /Антония Видинлиева/

Съставител:

Мария Илиева
 /Мария Илиева/



Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември	31 декември
	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	9 327	2 518
Плащания към доставчици	(363)	(175)
Покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(80)	(17 895)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(29)	(30)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(83)	900
Други постъпления/ (плащания) от оперативна дейност, нетно	(6)	(43)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	8 766	(14 725)
Инвестиционна дейност		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси	-	(11 040)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(11 040)
Финансова дейност		
Получени заеми	13	467
Плащания по получени заеми	13	(8 383)
Платени лихви и такси по заеми	13	(912)
Постъпления от емитиране на акции	-	12 075
Нетен паричен поток от финансова дейност	(8 828)	25 806
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(62)	41
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	116	75
Пари и парични еквиваленти в края на периода	54	116


Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 17

Дата на съставяне: 25.01.2022 год.

Изпълнителен директор:


 /Антония Видинлиева/

Съставител:


 /Мария Илиева/

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 2021 г. Дружеството има трима служители, назначени по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД, а банка депозитар – Райфайзенбанк 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 31 декември 2021 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 финансов отчет

2.1. Основни положения

Междинния индивидуален финансов 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 31 декември 2021 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с междинния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2020 г. и с

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2021 г.

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

Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	37 298
Новопридобити, чрез покупка	12 120
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	3 003
Трансфер от инвестиционни имоти, държани за продажба	6 625
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 906)
Излезли, чрез продажба	(2 465)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 892
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	52 567
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	5 906
Новопридобити, чрез покупка	1 036
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(968)
Излезли чрез продажба	(1 108)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	13
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 100)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	52 346

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 Бяла (обл. Варна), 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 и община Плевен.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

През периода са придобити инвестиционни имоти в община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина и община Плевен.

Дружеството е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Габрово и Велико Търново в размер на 2 035 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити до юли 2022 г.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2021 г. в размер на 577 хил. лв. (2020 г.: 70 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отнесени на ред „Други разходи“.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти
	в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2020 г.	6 625
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	(6 625)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	8 371
Излезли, чрез продажба	(2 465)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	5 906
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	(5 906)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 100
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	1 325
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	6 425

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2021 г.

Амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2020 г.

Амортизация за периода

Салдо към 31 декември 2020 г.

Балансова стойност към

31 декември 2020 г.

-	-
(2)	(2)
(2)	(2)
1 380	1 380

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

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	1 610	2 388
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(119)
Вземания по продажба на инвестиционен имот, нетно	1 610	2 269
Вземания от доставчици	185	1 120
Коректив за очаквани кредитни загуби	(9)	(18)
Вземания от доставчици, нетно	176	1 102
Вземания по договори за наем	51	2
Други вземания	-	3 481
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(174)
Други вземания, нетно	-	3 309
Търговски и други финансови вземания	1 837	6 680

Вземанията на дружеството от продажба на инвестиционен имот произтича от договор за продажба с контрагент.

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

Дружеството смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

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

	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2020	(122)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(205)
Възстановяване на загуба от обезценка	16
Салдо към 31 декември 2020	(311)
Салдо към 1 януари 2021	(311)
Възстановяване на загуба от обезценка	302
Салдо към 31 декември 2021 г.	(9)

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2021 г.

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:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекучи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	31 667	34 898
Облигационен заем	12 000	16 000
Лихви с отсрочено плащане	293	223
Сконтто	-	(7)
Общо балансова стойност	43 960	51 114
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 850	3 499
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	102	113
Банкови такси	-	17
Сконтто	(51)	(47)
Общо балансова стойност	7 901	7 582

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

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 – необезпечена

Задължението по лихви в размер на 32 хил. лв. (2020 г.: 57 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	145	224
Финансови пасиви	145	224
ДДС за внасяне	445	165
Други задължения	3	3
Нефинансови пасиви	448	168
Текущи търговски и други задължения	593	392

15. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	2 700	2 500
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(1 108)	(2 465)
Печалба от продажба на нетекущи активи	1 592	35

16. Други приходи

	31 декември 2021	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор	325	1 133
	325	1 133

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

22. Доход на акция

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

	31 декември 2021	31 декември 2020
Печалба за периода (в лв.)	хил. лв. 227 000	хил. лв. 204 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 752 739
Доход на акция (в лв.)	<u>0.13</u>	<u>0.12</u>

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 31 декември 2021 г. включват ключов 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.

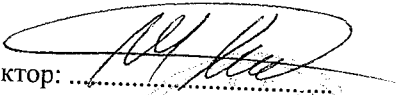
Към 31 декември 2021 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 18 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 януари 2022 г.

Изпълнителен директор: 
/Антолия Видинлиева/

