

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за

периода, приключващ на 31 март 2021 година

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Междинен индивидуален отчет за всеобхватния доход	3 стр.
2. Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние	4 стр.
3. Междинен индивидуален отчет за паричен поток	5 стр.
4. Междинен индивидуален отчет за промените в капитала	6 стр.
5. Обща корпоративна информация	7 стр.
6. Подбрани обяснителни бележки към междинен индивидуален финансов отчет	7 стр.
7. Счетоводна политика	7 стр.
8. Приложения към индивидуален финансов отчет	8 стр.

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

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

	Бележки	31 март 2021 хил. лв.	31 март 2020 хил. лв.
Приходи	15	12	129
Разходи за материали	16	(6)	-
Разходи за външни услуги	17	(52)	(32)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(16)	-
Разходи за персонала	18	(8)	(8)
Други разходи	19	(73)	(15)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	8	11	(10)
Печалба (загуба) от оперативна дейност		(132)	64
Финансови разходи	20	(501)	(557)
Загуба от финансова дейност		(501)	(557)
Общо всеобхватна загуба за периода		(633)	(493)
Загуба на акция:	21	лв. (0.35)	лв. (0.31)


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 18.

Дата на съставяне: 23.04.2021 год.

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/

Съставител:


/Мария Илиева/



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

Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

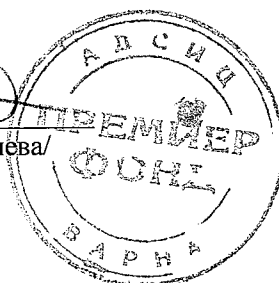
Активи	Пояснение	31 март	31 декември
		2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	52 567	52 567
Машини и съоръжения	7	1 364	1 380
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	11 040	9 440
Нетекущи активи		64 971	63 387
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	6 464	6 680
Предплащания и други активи	9	244	2 066
Пари и парични еквиваленти	10	30	116
Текущи активи		6 738	8 862
Инвестиционни имоти държани за продажба	5	5 906	5 906
Общо активи		77 615	78 155
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		5 719	6 352
Общо собствен капитал		18 431	19 064
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	51 241	51 114
		51 241	51 114
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	7 739	7 582
Търговски и други задължения	14	202	392
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	2	3
Текущи пасиви		7 943	7 977
Общо пасиви		59 184	59 091
Общо собствен капитал и пасиви		77 615	78 155

Междинния отчет за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 7 до 18.

Дата на съставяне: 23.04.2021 год.

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/



Съставител:

/Мария Илиева/

Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

Пояснение	31 март	31 март
	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми, включително аванси и обезщетения, нетно	240	879
Плащания към доставчици	(112)	(47)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(8)	(7)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	4	(1)
Други плащания от оперативна дейност, нетно	(2)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	122	824
Финансова дейност		
Получени заеми	365	-
Плащания по получени заеми	(404)	(583)
Платени лихви и такси по заеми	(169)	(277)
Постъпления от емитиране на акции		12 075
Нетен паричен поток от финансова дейност	(208)	11 215
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(86)	12 039
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	116	75
Пари и парични еквиваленти в края на периода	30	12 114

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 18.

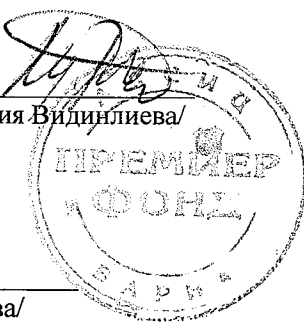
Дата на съставяне: 23.04.2021 год.

Изпълнителен директор: _____

/Антония Видинлиева/

Съставител: _____

/Мария Илиева/



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

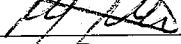
Междинен съкратен индивидуален отчет за промените в собствения капитал

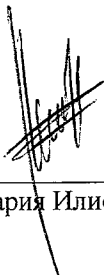
Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 800	10 912	6 352	19 064
Емисия на акции	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-
Загуба за периода	-	-	(633)	(633)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(633)	(633)
Салдо към 31 март 2021 г.	1 800	10 912	5 719	18 431

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	650	-	6 148	6 798
Емисия на акции	1 150	10 912	-	12 062
Сделки със собствениците	1 150	10 912	-	12 062
Загуба за периода	-	-	(493)	(493)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(493)	(493)
Салдо към 31 март 2020 г.	1 800	10 912	5 655	18 367

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 18.

Дата на съставяне: 23.04.2021 год.

Изпълнителен директор: 
/Антония Видинлиева/

Съставител: 
/Мария Илиева/



Пояснения към междинен индивидуален финансовия 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.

Във връзка със статута на Дружеството, то е приложило новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на междинния индивидуален финансов отчет за първото тримесечие на 2021 г. и формиране на резултатите от дейността. На 16 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), с който се отменя действащият до тази дата Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отм.). При изготвянето на настоящия междинен индивидуален доклад за дейността и междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2021 г. Дружеството се е съобразило с § 11 от предходните и заключителните разпоредби на ЗДСИЦДС при изготвянето на финансово-отчетна информация.

„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 март 2021 г. Дружеството има двама служители, назначени по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД, а банка депозитар – Райфайзенбанк ЕАД.

Към 31 март 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.

През периода Дружеството придобива 100 % от дяловете на дружеството „Кабакум Истейтс“ ЕООД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинния индивидуален финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по

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

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 март 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 март 2020 г. и с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 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 март 2020 г. и за годината приключила на 31 декември 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 31 март 2021 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2020 г. и за годината приключила на 31 декември 2020 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.04.2021 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“, както е описано в пояснение **Error! Reference source not found.** Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 март 2021	31 март 2021	31 март 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	12	-	12
Приходи на сегмента	12	-	12
Разходи за материали	(6)	-	(6)
Разходи за външни услуги	(51)	(1)	(52)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(16)	-	(16)
Разходи за персонал	(8)	-	(8)
Други разходи	(73)	-	(73)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	11	-	11
Оперативна загуба на сегмента	(131)	(1)	(132)
Финансови разходи	(501)	-	(501)
Загуба за периода на сегмента	(632)	(1)	(633)
Активи на сегмента	53 931	11 040	64 971
Пасиви на сегмента	77 614	1	77 615

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 март 2021 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 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
Балансова стойност към 31 март 2021 г.	52 567

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 и с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково) и в община Перник.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Хасково, Сливен, Габрово, Велико Търново, Видин, Враца и Плевен в размер на 3 003 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити до средата 2021 г.

Приходите от наем са включени в междинния индивидуален отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, статия „Приходи от наеми на инвестиционни имоти“. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отнесени на ред „Други разходи“.

Дружеството е страна по няколко договора за наем.

5. Инвестиционни имоти, 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	2 465
Излезли, чрез продажба	(2 465)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 906
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	5 906
Балансова стойност към 31 март 2021 г.	5 906

През месец октомври 2020 г. Дружеството е намерило потенциален купувач на имота и е сключило предварителен договор за продажбата му. През месец декември 2020 г. поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договорът е прекратен, в резултат на което е договорено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Премиер Фонд АДСИЦ. Дружеството не е променило намеренията си за продажба на инвестиционния имот и е продължило активно да търси потенциални купувачи.

Към 31 декември 2020 г. справедливата стойност на инвестиционния имот държан за продажба е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители в размер на 5 906 хил. лв.

През месец февруари 2021 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажбата на имота.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31 март 2021	31 март 2021	31 декември 2020	31 декември 2020
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	%
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 440	100	9440	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	1 600	100	-	-
		11 040	100	9 440	100

През декември 2020 г. Дружеството придобива 100 % от акциите на Грийнхаус Стрелча ЕАД за сумата от 9 440 хил. лв.

Грийнхаус Стрелча ЕАД е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

През периода Дружеството придобива 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД за сумата от 1 600 хил. лв., което е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

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 /община Хасково/. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 382	1 382
Салдо към 31 март 2021 г.	1 382	1 382
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(16)	(16)
Салдо към 31 март 2021 г.	(18)	(18)
Балансова стойност към 31 март 2021 г.	1 364	1 364
	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Придобити през периода	1 382	1 382
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 382	1 382

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

Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	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 март 2021	31 декември 2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	2 388	2 388
Коректив за очаквани кредитни загуби	(119)	(119)
Вземания по продажба на инвестиционен имот, нетно	2 269	2 269
Вземания от доставчици	1 120	1 120
Коректив за очаквани кредитни загуби	(18)	(18)
Вземания от доставчици, нетно	1 102	1 102
Вземания по договори за наем	2	2
Други вземания	3 254	3 481
Коректив за очаквани кредитни загуби	(163)	(174)
Други вземания, нетно	3 091	3 309
Търговски и други финансови вземания	6 464	6 680

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

Другите вземания включват предоставен аванс и начислени суми с обезщетителен характер по прекратен предварителен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Договорът е прекратен, тъй като продавачът не е спазил задълженията си по сключения предварителен договор.

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	11
Салдо към 31 март 2021 г.	(300)

9. Предплащания и други активи

	31 март 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	-	1 600
ДДС за възстановяване	7	457
Застраховки	16	-
Други	221	9
Други активи, нефинансови	244	2 066

През октомври 2020 г. е сключен договор за придобиване на 100% от акциите на новоучредено 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. В началото на месец март 2021 г. Дружеството придоби 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД (вижте пояснение б).

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	30	116
Пари и парични еквиваленти	30	116

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 март 2021 Брой акции	31 декември 2020 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 март 2021 г. основния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 март 2021	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	873 426	48.52
Други физически лица акционери с участие под 5%	1 077	0.06
	1 799 999	100

12. Премийен резерв

Премийният 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

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

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 март 2020	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	34 898	34 898
Облигационен заем	16 000	16 000
Лихви с отсрочено плащане	343	223
Сkonto	-	(7)
Общо балансова стойност	51 241	51 114
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 459	3 499
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	338	113
Банкови такси	-	17
Сkonto	(58)	(47)
Общо балансова стойност	7 739	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 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 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.

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 – 1 1 300 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 – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков оборотен 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 – 400 хил. лв.;
- ❖ Срок на кредита – 3 юни 2021 г.;
- ❖ Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ❖ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти 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 – 1 110 хил. лв.;
- ❖ Срок на ползване на кредита – от 29.12.2020 до 22.12.2021 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.

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

През месец януари 2021 г., поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19 Дружеството се възползва и от втората мярка на БНБ. Дружеството се възползва от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от още 3 месеца (от м. януари 2021 г. до м. март 2021 г.), които бяха удовлетворени от обслужващата банка.

През месец февруари 2021 г. поради усложнената икономическа обстановка във връзка с пандемията от Covid-19 и след проведени разговори с банката-кредитор е предоговорено увеличаване на лимита на кредит-овърдрафт. Допълнителния лимит е обезпечен с ипотека на инвестиционен имот собственост на Дружеството.

През месец март 2021 г. Дружеството е погасило предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2020 г. е в размер на 400 хил. лв.

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:

- Емитент, издател на емисията – Премиер Фонд АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – първа емисия;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Дата на емитиране – 15.12.2017 г.;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лева;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: лева;
- Лихва – 4.50 % проста лихва на годишна база;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно.

Задължението по лихви в размер на 297 хил. лв. (2020 г.: 57 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 март 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	193	224
Финансови пасиви	193	224
Данъчни задължения	-	165
Други задължения	9	3
Нефинансови пасиви	9	168
Текущи търговски и други задължения	202	392

15. Приходи

	31 март 2021 хил. лв.	31 март 2020 хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	10
Други приходи	-	119
	12	129

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

16. Разходи за материали

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(6)	-
	<u>(6)</u>	<u>-</u>

17. Разходи за външни услуги

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(3)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(4)	(4)
Независим финансов одит	(4)	-
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(6)	(2)
Застраховки	(5)	(4)
Нотариални такси	(2)	-
Юридически услуги	-	(3)
Разходи за охрана	(22)	(9)
Други разходи за външни услуги	(6)	(7)
Разходи за външни услуги	<u>(52)</u>	<u>(32)</u>

18. Разходите за възнаграждения

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(6)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Разходи за възнаграждения	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>

19. Други разходи

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(73)	(2)
Други разходи	-	(13)
Други разходи	<u>(73)</u>	<u>(15)</u>

20. Финансовите разходи

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитане по амортизирана стойност	(479)	(543)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(479)</u>	<u>(543)</u>
Банкови такси и комисионни	(22)	(14)
Финансови разходи	<u>(501)</u>	<u>(557)</u>

21. Загуба на акция

Загубата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба на Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на загубата на акция, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Загуба за периода (в лв.)	(633 000)	(493 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 608 333
Загуба на акция (в лв.)	(0.35)	(0.31)

22. 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 март 2021 г. включват ключов управленски персонал

22.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

Към 31 март 2021 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 7 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 2 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

23. 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.

24. 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 април 2021 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- ❖ Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет № 72 от 26 януари 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план.

Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справеливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството.

- ❖ През месец април 2021 г. е сключен договор с инвестиционен посредник, който да осъществява дейността на маркет мейкър на емисията от 1 799 999 броя акции издадени от Премиер Фонд АДСИЦ с ISIN код BG1100009064. В резултат на подадено заявление от инвестиционния посредник за преместване на емисията акции и с решение на Съвета на директорите на Българската фондова борса АД, се прекратява регистрацията на горепосочената емисия на алтернативен пазар (BaSE) сегмент за дружества със специална инвестиционна цел и се допуска до търговия на основен пазар (BSE) сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/

