

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 декември 2021 г.



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 финансовия отчет	8 стр.

Междинен индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Бележки	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 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/

Съставител:

/Мария Илиева/

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	52 346	52 567
Машини и съоръжения	7	4	1 380
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	11 040	9 440
Нетекущи активи		63 390	63 387
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	1 837	6 680
Предплащания и други активи	9	40	2 066
Пари и парични еквиваленти	10	54	116
Текущи активи		1 931	8 862
Активи държани за продажба	5	6 425	5 906
Общо активи		71 746	78 155
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		6 579	6 352
Общо собствен капитал		19 291	19 064
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	43 960	51 114
		43 960	51 114
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	7 901	7 582
Търговски и други задължения	14	593	392
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	1	3
Текущи пасиви		8 945	7 977
Общо пасиви		52 455	59 091
Общо собствен капитал и пасиви		71 746	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 17

Дата на съставяне: 25.01.2022 год.

Изпълнителен директор:


 /Антония Видинлиева/

Съставител:


 /Мария Илиева/

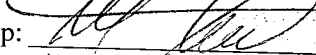


Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

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/

Междинен съкратен индивидуален отчет за промените в собствения капитал

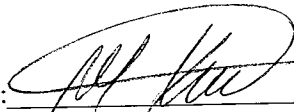
Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 800	10 912	6 352	19 064
Печалба за периода	-	-	227	227
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	227	227
Салдо към 31 декември 2021 г.	1 800	10 912	6 579	19 291

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
Печалба за периода	-	-	204	204
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	204	204
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 800	10 912	6 352	19 064

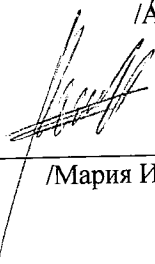
Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 7 до 17

Дата на съставяне: 25.01.2022 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.

„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 финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинния индивидуален финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (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.

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 декември 2021 г. и за годината приключила на 31 декември 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2020 г. и за годината приключила на 31 декември 2020 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 януари 2022 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗИПЦК, 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 може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 декември 2021	31 декември 2021	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на нетекущи активи	1 592	-	1 592
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	13	-	13
Приходи от наеми	577	-	577
Други приходи	325	-	325
Приходи на сегмента	2 507	-	2 507
Разходи за материали	(13)	-	(13)
Разходи за външни услуги	(188)	(4)	(192)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(56)	-	(56)
Разходи за персонал	(30)	-	(30)
Други разходи	(289)	-	(289)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	302	-	302
Оперативна печалба /(загуба) на сегмента	2 233	(4)	2 229
Финансови разходи	(2 002)	-	(2002)
Печалба /(загуба) за периода на сегмента	231	(4)	227
Активи на сегмента	60 706	11 040	71 746
Пасиви на сегмента	52 451	4	52 455

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 цени на активни пазари.

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.

През четвърто тримесечие на 2021 г. Премиер Фонд АДСИЦ е сключил предварителен договор за продажба на собствен имот ведно, с прилежащите машини и съоръжения.

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 декември 2021	31 декември 2021	31 декември 2020	31 декември 2020
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
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 придоби 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 март 2021 г. Дружеството придоби 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 (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 2021 г.	1 382	1 382
Придобити през периода	5	5
Активи, класифицирани като държани за продажба	(1 382)	(1 382)
Салдо към 31 декември 2021г.	5	5
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(56)	(56)
Амортизация на активи, класифицирани като държани за продажба	57	57
Салдо към 31 декември 2021 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	1 318	1 318
	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 декември 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 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 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)

9. Предплащания и други активи

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	-	1 600
ДДС за възстановяване	-	457
Застраховки	7	-
Други	33	9
Други активи, нефинансови	40	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 вещи 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 6).

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	54	116
Пари и парични еквиваленти	54	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 декември 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 декември 2021 г. основния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 декември 2021 Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	873 596	48.53
Други физически лица акционери с участие под 5%	907	0.05
	1 799 999	100

12. Премийен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на

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.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	31 667	34 898
Облигационен заем	12 000	16 000
Лихви с отсрочено плащане	293	223
Сконто	-	(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
Сконто	(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

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

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 – 11 300 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.

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.
- През отчетния период „Премиер Фонд“ АДСИЦ е подписал анекс към договор за инвестиционен кредит, сключен на 15.12.2020 г. Дружеството е направило частично предсрочно погасяване на главницата по кредита, с което настъпва промяна в предоставените обезпечения по договор за инвестиционен кредит. Всички други параметри и обезпечения по сключения договор за инвестиционен кредит от 15.12.2020 г. остават непроменени.

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 30.12.2021 до 29.12.2022 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.

През отчетния период „Премиер Фонд“ АДСИЦ е подписал анекс към договор за кредит-овърдрафт, сключен на 22.12.2020 г. Съгласно сключения анекс е договорена промяна в отпуснатия кредитен лимит от 1 500 хил. лв. на 1 000 хил. лв., както и заличаване на договорна ипотека върху недвижим имот собственост на Дружеството. Дружеството е направило частично предсрочно погасяване на главницата по кредита.

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.

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

17. Разходи за материали

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(13)	(11)
	<u>(13)</u>	<u>(11)</u>

18. Разходи за външни услуги

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(55)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(24)	(16)
Независим финансов одит	(17)	(4)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(14)	(24)
Застраховки	(22)	(17)
Нотариални такси	(6)	(40)
Юридически услуги	(6)	(3)
Разходи за охрана	(75)	(59)
Други разходи за външни услуги	(13)	(13)
Разходи за външни услуги	<u>(192)</u>	<u>(231)</u>

19. Разходите за възнаграждения

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(23)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(8)
Разходи за възнаграждения	<u>(30)</u>	<u>(32)</u>

20. Други разходи

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(287)	(205)
Други разходи	(2)	(20)
Други разходи	<u>(289)</u>	<u>(225)</u>

21. Финансовите разходи

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 918)	(2 129)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(1 918)</u>	<u>(2 129)</u>
Банкови такси и комисионни	(84)	(107)
Финансови разходи	<u>(2 002)</u>	<u>(2 236)</u>

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
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (в лв.)	227 000	204 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 752 739
Доход на акция (в лв.)	0.13	0.12

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.

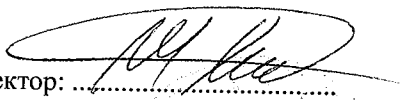
Към 31 декември 2021 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 18 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

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: 
/Антония Видинлиева/

