

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

30 юни 2022 г.



## **СЪДЪРЖАНИЕ**

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

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

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

Бележки	30 юни 2022 ХИЛ. ЛВ.	30 юни 2021 ХИЛ. ЛВ.
Приходи	15	46
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	1 300
Разходи за материали	16	(5)
Разходи за външни услуги	17	(78)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(1)
Разходи за персонала	18	(17)
Други разходи	19	(146)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно	8	9
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>1 108</b>	<b>125</b>
Финансови разходи	20	(853)
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>255</b>	<b>(878)</b>
<b>Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>255</b>	<b>(878)</b>
Доход/(загуба) на акция:	21	лв. 0.14
		лв. (0.49)

Междинния индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход следва да се разглежда заедно с поясненията към него, представляващи неразделна част от междинния индивидуален финансов отчет, представен на страници от стр. 7 до стр. 16.

Съставител:

  
/Сузан/Басри/

Изпълнителен директор:

  
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 22.07.2022 год.

**Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние**

Активи	Пояснение	30 юни	31 декември
		2022	2021
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	53 644	52 344
Машини и съоръжения	7	4	4
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	11 052	11 040
		<b>64 700</b>	<b>63 388</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	72	1 836
Предплащания и други активи	9	22	44
Пари и парични еквиваленти	10	95	54
		<b>189</b>	<b>1 934</b>
Активи държани за продажба	5	6 449	6 425
<b>Общо активи</b>		<b>71 338</b>	<b>71 747</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		6 829	6 574
		<b>19 541</b>	<b>19 286</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	43 908	43 954
		<b>43 908</b>	<b>43 954</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	13	7 323	7 907
Търговски и други задължения	14	565	599
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	1	1
		<b>7 889</b>	<b>8 507</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>51 797</b>	<b>52 461</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>71 338</b>	<b>71 747</b>

Междинния индивидуален отчет за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с поясненията към него, представляващи неразделна част от междинния индивидуален финансов отчет, представен на страници от стр.7 до стр. 16.

Съставител:

/Суван Басри/

Изпълнителен директор:



Дата на съставяне: 22.07.2022 год.

**Междинен индивидуален отчет за паричните потоци**

		30 юни 2022 хил. лв.	30 юни 2021 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно		1 966	1 253
Плащания към доставчици		(148)	(204)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(16)	(15)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		(439)	14
Други постъпления/ (плащания) от оперативна дейност, нетно		169	(5)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>1 532</b>	<b>1 043</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на дялове в дъщерни дружества		(12)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(12)</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми	13	12	370
Плащания по получени заеми	13	(1 054)	(986)
Платени лихви и такси по заеми	13	(437)	(466)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(1 479)</b>	<b>(1 082)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>			
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		54	116
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	10	<b>95</b>	<b>77</b>

Междинния индивидуален отчет за паричните потоци следва да се разглежда заедно с поясненията към него, представляващи неразделна част от междинния индивидуален финансов отчет, представен на страници от стр. 7 до стр. 16.

Съставител:

/Сузай Басри/

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 22.07.2022 год.

**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 2022 г.	1 800	10 912	6 574	19 286
Печалба за периода	-	-	255	255
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	255	255
Салдо към 30 юни 2022 г.	1 800	10 912	6 829	19 541

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
Загуба за периода	-	-	(878)	(878)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(878)	(878)
Салдо към 30 юни 2021 г.	1 800	10 912	5 474	18 186

Междинния индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход следва да се разглежда заедно с поясненията към него, представляващи неразделна част от междинния индивидуален финансов отчет, представен на страници от стр. 7 до стр. 16.

Съставител:

  
/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:

  
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 22.07.2022 год.

## Пояснения към междинен индивидуален финансов отчет

### 1. Обща корпоративна информация

„Премиер Фонд“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2.

„Премиер Фонд“ АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с № 19-ДСИЦ от 3 април 2006 г.

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

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

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

Към 30 юни 2022 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 30 юни 2022 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 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 30 юни 2022 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 30 юни 2021 г. и с годишния

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 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 30 юни 2021 г. и за годината приключила на 31 декември 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 30 юни 2022 г. (включително сравнителната информация към 30 юни 2021 г. и за годината приключила на 31 декември 2021 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 юли 2022 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 може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	30 юни 2022	30 юни 2022	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	46	-	46
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 300	-	1 300
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>1 346</b>	<b>-</b>	<b>1 346</b>
Разходи за материали	(5)	-	(5)
Разходи за външни услуги	(75)	(3)	(78)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(1)	-	(1)
Разходи за персонал	(17)	-	(17)
Други разходи	(146)	-	(146)
Приходи от възстановяване на обезценка	9	-	9
<b>Оперативна печалба от (загуба на) сегмента</b>	<b>1 111</b>	<b>(3)</b>	<b>1 108</b>
Финансови разходи	(853)	-	(853)
<b>Печалба/(Загуба) периода на сегмента</b>	<b>258</b>	<b>(3)</b>	<b>255</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>60 286</b>	<b>11 052</b>	<b>71 338</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>51 797</b>	<b>-</b>	<b>51 797</b>

### 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.

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



Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	<b>52 567</b>
Новопридобити, чрез покупка	24
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	42
Трансфер от инвестиционни имоти, държани за продажба	5 906
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 100)
Излезли, чрез продажба	(1 108)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	13
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>52 344</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 300
<b>Балансова стойност към 30 юни 2022 г.</b>	<b>53 644</b>

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.

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 края на 2022 г.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 юни 2022 г. в размер на 46 хил. лв. (30 юни 2021 г.: 50 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 146 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи“.

#### 5. Активи, държани за продажба

	<b>Търговски и бизнес имоти</b>
	<b>в хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2021 г.</b>	<b>5 906</b>
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
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>6 425</b>
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
<b>Балансова стойност към 30 юни 2022 г.</b>	<b>6 449</b>

През януари 2022 г. Премиер Фонд АДСИЦ е изградило СОТ на инвестиционен имот класифициран като държан за продажба.

#### 6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	30 юни	30 юни	31 декември	31 декември
		2022	2022	2021	2021
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 440	100	9 440	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	1 612	100	1 600	100
		<b>11 052</b>	<b>100</b>	<b>11 040</b>	<b>100</b>

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

## 7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Дружеството включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово (област Хасково) и в с. Яребична (община Аксаково). Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през периода	25	25
Активи, класифицирани като държани за продажба	(24)	(24)
Салдо към 30 юни 2022 г.	6	
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Салдо към 30 юни 2022 г.	(2)	(2)
<b>Балансова стойност към 30 юни 2022 г.</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 382	1382
Придобити през периода	5	5
Активи, класифицирани като държани за продажба	(1 382)	(1 382)
Салдо към 31 декември 2021 г.	5	5
<b>Амортизация и обезценка</b>		
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)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

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

	30 юни 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	-	1 610
Вземания от доставчици	19	184
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(9)
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<b>19</b>	<b>175</b>

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

Вземания по договори за наем	53	51
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<u>72</u>	<u>1 836</u>

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:

	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2021 г.	(311)
Възстановяване на загуба от обезценка	<u>302</u>
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<u>(9)</u>
Салдо към 1 януари 2022 г.	(9)
Възстановяване на загуби от обезценка	<u>9</u>
<b>Салдо към 30 юни 2022 г.</b>	<u>-</u>

#### 9. Предплащания и други активи

	30 юни 2022	31 декември 2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Предоставени аванси на доставчици	8	33
ДДС за възстановяване	1	-
Застраховки	10	7
Други	<u>3</u>	<u>4</u>
<b>Други активи, нефинансови</b>	<u>22</u>	<u>44</u>

#### 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2022	31 декември 2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	<u>95</u>	<u>54</u>
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<u>95</u>	<u>54</u>

#### 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.

	30 юни 2022	31 декември 2021
	Брой акции	Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	<u>1 799 999</u>	<u>1 799 999</u>
<b>Общо акции, оторизирани в края на периода</b>	<u>1 799 999</u>	<u>1 799 999</u>

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

Към 30 юни 2022 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	30 юни 2022 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51,42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	873 576	48,53
Други физически лица акционери с участие под 5%	927	0,05
	<b>1 799 999</b>	<b>100</b>

## 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 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	31 616	31 667
Облигационен заем	12 000	12 000
Лихви с отсрочено плащане	292	293
Сkonto	-	(6)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>43 908</b>	<b>43 954</b>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 859	3 851
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	495	102
Банкови такси	23	-
Сkonto	(54)	(46)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>7 323</b>	<b>7 907</b>

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.

**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.

**Банков кредит - овърдрафт:**

- ❖ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

- ❖ 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.

**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 385 хил. лв. (2021 г.: 32 хил. лв.) е текущо.

**14. Търговски и други задължения**

	30 юни 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	117	150
<b>Финансови пасиви</b>	<b>117</b>	<b>150</b>
ДДС за внасяне	-	445
Получени аванси	300	-
Местни данъци и такси	145	-
Други задължения	3	4
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>448</b>	<b>449</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>565</b>	<b>599</b>

През отчетния период е получен аванс в размер на 300 хил. лв. за продажбата на инвестиционен имот, находящ се в с. Стамболово.

**15. Приходи**

	30 юни 2022	30 юни 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	46	50
Други приходи	-	325
	<b>46</b>	<b>375</b>

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 юни 2022 г.

**16. Разходи за материали**

	<b>30 юни 2022</b>	<b>30 юни 2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за ел. енергия	(3)	(12)
Разходи за топлинна енергия	(1)	-
Разходи за други материали	(1)	-
	<u>(5)</u>	<u>(12)</u>

**17. Разходи за външни услуги**

	<b>30 юни 2022</b>	<b>30 юни 2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за регулаторни и други такси	(6)	(7)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(17)	(10)
Независим финансов одит	-	(7)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(10)	(8)
Застраховки	(10)	(9)
Нотариални такси	(1)	(2)
Юридически услуги	(2)	(1)
Разходи за охрана	(25)	(51)
Други разходи за външни услуги	(7)	(9)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<u>(78)</u>	<u>(104)</u>

**18. Разходите за възнаграждения**

	<b>30 юни 2022</b>	<b>30 юни 2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за заплати	(14)	(12)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(4)
<b>Разходи за възнаграждения</b>	<u>(17)</u>	<u>(16)</u>

**19. Други разходи**

	<b>30 юни 2022</b>	<b>30 юни 2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за местни данъци и такси	(146)	(145)
<b>Други разходи</b>	<u>(146)</u>	<u>(145)</u>

**20. Финансовите разходи**

	<b>30 юни 2022</b>	<b>30 юни 2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(813)	(962)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<u>(813)</u>	<u>(962)</u>
Банкови такси и комисионни	(40)	(41)

**Финансови разходи**

(853)

(1 003)

**21. Доход/(Загуба) на акция**

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

	30 юни 2022	30 юни 2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Печалба/(Загуба) за периода (в лв.)	255 000	(878 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Основен доход/(Загуба на акция) (в лв.)</b>	<b>0.14</b>	<b>(0.49)</b>

**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 30 юни 2022 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 30 юни 2022 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 9 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.

**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 – 25 юли 2022 г.

Изпълнителен директор: .....

/Антония Видинлиева/

