

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5.1	64 025	62 405
Машини и съоръжения	6	1 364	1 380
Репутация	4.2	73	73
		65 462	63 858
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	7	6 464	6 691
Предплащания и други активи	8	247	2 068
Пари и парични еквиваленти	9	57	152
		6 768	8 911
Инвестиционни имоти държани за продажба	5.2	5 906	5 906
		78 136	78 675
Общо активи			
		78 136	78 675
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	1 800	1 800
Други резерви	10.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		5 693	6 352
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		18 405	19 064
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	51 241	51 114
Отсрочени данъчни пасиви	13	474	474
		51 715	51 588
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	7 739	7 582
Търговски и други задължения	14	273	437
Краткосрочни задължения към свързани лица	22.2	4	4
		8 016	8 023
Общо пасиви		59 731	59 611
Общо собствен капитал и пасиви		78 136	78 675

Съставил:


/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/


Дата: 21.05.2021 г.



Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		31 март 2021	31 март 2020
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	15	12	10
Други приходи	15	-	119
Разходи за материали	16	(6)	-
Разходи за външни услуги	17	(56)	(34)
Разходи за персонала	11	(33)	(8)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	6	(16)	-
Други разходи	18	(91)	(13)
Приходи от/(Разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	7	11	(10)
(Загуба)/ Печалба от оперативна дейност		(179)	64
<hr/>			
Печалба от изгодна покупка	5.2	21	-
Финансови разходи	19	(501)	(557)
Загуба за периода		(659)	(493)
<hr/>			
Общо всеобхватна загуба за периода		(659)	(493)
<hr/>			
Загуба на акция	20	лв. (0.37)	лв. (0.31)

Съставил:


/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/




Дата: 21.05.2021 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието майка
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 800	10 912	6 352	19 064
Загуба за периода	-	-	(659)	(659)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(659)	(659)
Салдо към 31 март 2021 г.	1 800	10 912	5 693	18 405

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието майка
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

Съставил:


/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/




Дата: 21.05.2021 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 март 2021	31 март 2020
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	240	711
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	-	168
Плащания към доставчици	(119)	(47)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(22)	(7)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	5	(1)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	8	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	112	824
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции	-	12 075
Получени заеми	12 365	-
Плащания по получени заеми	12 (404)	(583)
Плащания на лихви и такси по заеми	12 (169)	(277)
Нетен паричен поток от финансова дейност	208	11 215
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(96)	12 039
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	153	75
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9	12 114

Съставил:


/Мария Илиева/

Изпълнителен директор


/Антония Видинлиева/

Дата: 21.05.2021 г.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания – майка и нейните дъщерни предприятия Грийнхаус Стрелча ЕАД и Кабакум истейтс ЕООД („Групата“) се състои в инвестиране в недвижими имоти.

Предприятието майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148006882. То притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 19-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стоп Мениджмънт 1 ЕООД.

Седалището и адресът на управление на дружеството-майка е гр. Варна, ул. „Цар Асен“ №5.

Акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса София АД и през отчетното тримесечие се търгуват на алтернативен пазар (BaSE), 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.

Системата на управление на предприятието майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите.

Дружеството-майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 март 2021 г. в Групата има осем лица наети по трудов договор.

Към 31 март 2021 г. капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ 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-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас на дъщерните дружества, включени в консолидацията, е предоставена в пояснение 4.1В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата 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 индивидуалните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен в български лева – функционалната валута на Групата.

Междинния консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 март 2021 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 май 2021 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Групата посочва, че изготвеният междинен съкратен консолидиран финансов отчет не е заверен от одитор.

3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 март 2021 участие %	31 декември 2020 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти, 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	100	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти, 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	100	-

4.2. Придобиване на дъщерни дружества

Кабакум Истейтс ЕООД

През март 2021 г. Групата придоби контрол над дружество Кабакум Истейтс ЕООД със седалище в гр. Варна, ул. Цар Асен № 5 чрез покупка на 100 % от собствения капитал и правата на глас на дружеството.

Нетният паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване)	1 600
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(1)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	1 599

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Кабакум Истейтс ЕООД е извършено през 2021 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	1 620
Парични средства	1

Общо активи	1 621
Нетни разграничими активи	1 621

Общата цена на придобиване възлиза на 1 600 хил. лв. Към 31 март 2021 г. няма задължения към продавача.

Печалбата възникнала в резултат на бизнес комбинацията е определена както следва:

хил. лв.

Общо възнаграждение	1 600
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 621)
Печалба от изгодна покупка	(21)

Печалбата от изгодна покупка в размер на 21 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Грийнхаус Стрелча ЕАД

През декември 2020 г. Групата придоби контрол над дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД със седалище в гр. София, р-н Витоша бул. Братя Бъкстон № 40 чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД е извършено през 2020 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

**Призната стойност
към датата на
придобиване
хил. лв.**

Инвестиционни имоти	9 838
Търговски и други финансови вземания	11
Предплащания и други активи	2
Парични средства	36
Общо активи	9 887
Отсрочени данъчни пасиви	474
Търговски и други задължения	45
Краткосрочни задължения към свързани лица	1
Общо пасиви	520
Нетни разграничими активи	9 367

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

хил. лв.

Общо възнаграждение	9 440
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(9 367)
Репутация	73

Възникналата репутация в размер на 73 хил. лв. е призната на ред „Репутация“ в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

5. Имоти

5.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с Яребична /община Аксаково/, гр. Бяла, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/ и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	37 298
Новопридобити, чрез покупка	12 120
Новопридобити при бизнес комбинация	9 838
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.	62 405
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	62 405
Новопридобити при бизнес комбинация	1 620
Балансова стойност към 31 март 2021 г.	64 025

Част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31.03.2021 г. в размер на 12 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) в размер на 91 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“

5.2. 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-майка 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-майка 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-майка е сключило предварителен договор за продажбата на имота.

5.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

6. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата 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
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".

Групата не е заложила машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

7. Търговски и други финансови вземания

	31 март 2021 хил. лв.	31 декември 2020 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	3492
Коректив за очаквани кредитни загуби	(163)	(174)
Други вземания, нетно	3 093	3 320
Търговски и други финансови вземания	6 464	6 691

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 от Дружеството-майка 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.

Групата 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 г.	(122)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(205)
Възстановяване на загуба от обезценка	16
Салдо към 31 декември 2020 г.	(311)
Салдо към 1 януари 2021 г.	(311)
Възстановяване на загуба от обезценка	11
Салдо към 31 март 2021 г.	(300)

8. Предплащания и други активи

	31 март 2020 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	-	1 600
Застраховки	16	
ДДС за възстановяване	10	459
Други	221	9
Други активи, нефинансови	247	2 068

През октомври 2020 г. Дружеството-майка е сключило 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-майка придоби 100% от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД (Виж пояснение 5.1)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

31 март 31 декември

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	57	152
Пари и парични еквиваленти	57	152

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2020 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ 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-майка.

	31 март 2020	31 декември 2020
	Брой акции	Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
Общо акции, оторизирани в края на периода	1 799 999	1 799 999

Към 31 март 2021 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	31 март 2021 г.	
	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

10.2. Премиян резерв

Премияният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството-майка в размер на 10 925 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

11. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(27)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(2)
	(33)	(8)

12. Заеми

Групата отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

31 март 2021	31 декември 2020
-----------------	---------------------

Нетекущи	хил. лв.	хил. лв.
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.

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 Групата.

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 Групата.

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 – 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 Групата.

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 Групата.

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 Групата 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 Групата.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

През месец януари 2021 г., поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19 Дружеството-майка се възползва и от втората мярка на БНБ. Премиер Фонд АДСИЦ 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 Групата .

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

Облигационен заем:

- ▶ 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 297 хил. лв. (2020 г.: 57 хил. лв.) е текущо.

13. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин :

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2021 хил. лв.	31 март 2021 хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	474	474
	<u>474</u>	<u>474</u>
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	<u>474</u>	<u>474</u>

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2020 хил. лв.	Признати в резултат на бизнес комбинация	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	-	474	474
	-	<u>474</u>	<u>474</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	-		<u>474</u>

14. Търговски и други задължения

	31 март 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	227	253
Финансови пасиви	<u>227</u>	<u>253</u>
Данъчни задължения	26	165
Задължения към персонала	11	4
Други задължения	9	15
Нефинансови пасиви	<u>46</u>	<u>184</u>
Текущи търговски и други задължения	<u>273</u>	<u>437</u>

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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
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 охрана	(22)	(9)
Регулаторни и други такси	(3)	(3)
Нотариални такси	(2)	-
Разходи за лицензирани оценки	(6)	(2)
Застраховки	(5)	(4)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(4)	(4)
Разходи за независим одит	(4)	-
Други	(10)	(7)
Юридически услуги	-	(3)
Разходи за външни услуги	<u>(56)</u>	<u>(32)</u>

18. Други разходи

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(91)	(2)
Други	-	(13)
Други разходи	<u>(91)</u>	<u>(15)</u>

19. Финансови разходи

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

	31 март 2021	31 март 2020
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани 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>
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	-	-
Банкови такси и комисионни	(22)	(14)
Финансови разходи	<u>(501)</u>	<u>(557)</u>

20. Загуба на акция

Загубата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	31 март 2021	31 март 2020
Загуба за периода (в лв.)	(659 000)	(493 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 608 333

Загуба на акция (в лв. за акция)

(0.37)

(0.31)

21. Безналични сделки

През отчетния период Групата не е осъществявала инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери 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 Групата е било страна по сделки към 31 март 2021 г. включват ключов управленски персонал.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителните директори и членовете на Съвета на директорите. Към 31 март 2021 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 12 хил. лв

22.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 март 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	4	4
Общо задължения към свързани лица	4	4

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 4 хил. лв. към 31 март 2021 г. представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

23.1. Анализ на пазарния риск

23.1.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

23.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 1-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите на 1-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.06 %, показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

23.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 6 521 хил. лв.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

23.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

24. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

25. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №395 от 28 април 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 май 2021 г. Групата 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 Групата. Ръководството на Групата ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти. Групата 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 Групата.
- 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 от 19.04.2021 г. 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.