

Междинен консолидиран финансов отчет


**ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ**

,30 септември 2021 г.

**PREMIER FUND**  
ПРЕМИЕР ФОНД

## Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5.1	69 946	62 405
Машини и съоръжения	6	1 335	1 380
Репутация	4.2	73	73
		<b>71 354</b>	<b>63 858</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	7	3 185	6 691
Предплащания и други активи	8	91	2 068
Пари и парични еквиваленти	9	93	152
		<b>3 369</b>	<b>8 911</b>
Инвестиционни имоти държани за продажба	5.2	-	5 906
		<b>74 723</b>	<b>78 675</b>
<b>Общо активи</b>			
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	10.1	1 800	1 800
Други резерви	10.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		5 263	6 352
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		<b>17 975</b>	<b>19 064</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	12	51 147	51 114
Отсрочени данъчни пасиви	13	474	474
		<b>51 621</b>	<b>51 588</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	12	4 664	7 582
Търговски и други задължения	14	461	437
Краткосрочни задължения към свързани лица	22.2	2	4
		<b>5 127</b>	<b>8 023</b>
		<b>56 748</b>	<b>59 611</b>
<b>Общо пасиви</b>			
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>			
		<b>74 723</b>	<b>78 675</b>

Съставил:   
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:   
/Антония Видинлиева/

Дата: 26.11.2021 г.



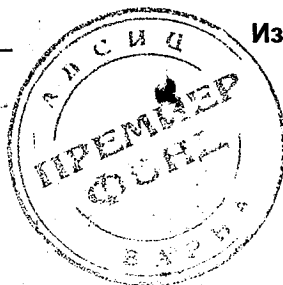
Поясненията към междинния консолидиран финансов отчет от стр. 6 до стр. 18 представляват неразделна част от него.

## Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	30 септември	30 септември
	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	15	2 063
Разходи за материали	16	(4)
Разходи за външни услуги	17	(124)
Разходи за персонала	11	(23)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	6	-
Други разходи	18	(157)
Приходи от/ (Разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	7	(61)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>396</b>	<b>1 694</b>
Печалба от изгодна покупка	4.2	-
Финансови разходи	19	(1 667)
<b>Загуба за периода</b>	<b>(1 485)</b>	<b>(1 667)</b>
<b>Общо всеобхватен доход/ всеобхватна (загуба) за периода</b>	<b>(1 089)</b>	<b>27</b>
Доход/ (Загуба) на акция	20	0.02
	лв.	лв.
	(0.61)	0.02

Съставил:

  
Мария Илиева/



Изпълнителен директор:

  
/Антония Видинлиева/


Дата: 26.11.2021 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	-	-	(1 089)	(1 089)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(1 089)	(1 089)
Салдо към 30 септември 2021 г.	1 800	10 912	5 263	17 975

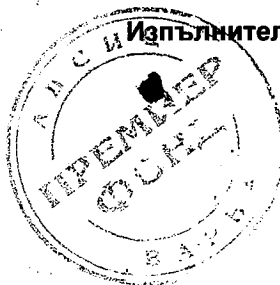
Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2020 г.	650	-	6 148	6 798
Емисия на акции	1 150	10 912	-	12 062
Сделки със собствениците	1 150	10 912	-	12 062
Печалба за периода	-	-	27	27
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	27	27
Салдо към 30 септември 2020 г.	1 800	10 912	6 175	18 887

Съставил:

  
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:

  
/Антония Видинлиева/



Дата: 26.11.2021 г.

## Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	30	30
	септември 2021	септември 2020
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	4 815	2 244
Плащания към доставчици	(344)	(9 617)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(89)	(22)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(83)	(64)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	24	(20)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>4 323</b>	<b>(7 479)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на акции	-	12 075
Получени заеми	12 398	11 300
Плащания по получени заеми	12 (3 568)	(4 226)
Плащания на лихви и такси по заеми	12 (1 213)	(1 111)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(4 383)</b>	<b>18 038</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(60)</b>	<b>10 559</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	153	75
Пари и парични еквиваленти в края на периода	9 93	10 634

Съставил:

  
/Мария Илиева/

Изпълнителен директор:

  
/Антония Видинлиева/



Дата: 26.11.2021 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 към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът 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-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

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 30 септември 2021 г. в Групата има девет лица наети по трудов договор.

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

Дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Капиталовите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE) сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Към 30 септември 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.

### 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 30 септември 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.

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

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 септември 2021 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 ноември 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	30 септември 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

В края на първото тримесечие на 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)
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>1 599</b>

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
<b>Общо активи</b>	<b>1 621</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>1 621</b>

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)
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>(21)</b>

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 Възраждане бул. Тодор Александров № 137 офис 20, 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:

	<b>Призната стойност към датата на придобиване</b>
	<b>хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	9 838
Търговски и други финансови вземания	11
Предплащания и други активи	2
Парични средства	36
<b>Общо активи</b>	<b>9 887</b>
Отсрочени данъчни пасиви	474
Търговски и други задължения	45
Краткосрочни задължения към свързани лица	1
<b>Общо пасиви</b>	<b>520</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>9 367</b>

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

	<b>хил. лв.</b>
Общо възнаграждение	9 440
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(9 367)
<b>Репутация</b>	<b>73</b>

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:

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>37 298</b>
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
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>62 405</b>



<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	62 405
Новопридобити при бизнес комбинация	1 620
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	5 906
Новопридобити, чрез покупка	464
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(449)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>69 946</b>

Част от инвестиционните имоти са заложен като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към края на отчетния период са в размер на 450 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми.

Дружеството-майка е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Габрово, Велико Търново, Враца и Плевен в размер на 2 554 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити до края на 2021 г.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 269 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи”.

## 5.2. Инвестиционни имоти държани за продажба

**Търговски и бизнес  
имоти в хил. лв.**

<b>Балансова стойност към 01 януари 2020 г.</b>	<b>6 625</b>
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	(6 625)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	8 371
Излезли, чрез продажба	(2 465)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>5 906</b>
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	(5 906)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>-</b>

През месец февруари 2021 г. Дружеството-майка е сключило предварителен договор за продажбата на имот. През месец юни 2021 г. поради неизпълнение на поетите ангажименти договорът е прекратен. Начислено е обезщетение. Дружеството не е променило намеренията си за продажба на инвестиционния имот и продължава активно да търси потенциални купувачи.

## 5.3. Оценка 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/ и с. Яребична /община Аксаково/. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	<b>Машини и съоръжения хил. лв.</b>	<b>Общо хил.лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 382	1 382
Придобити през периода	5	5
Салдо към 30 септември 2021 г.	<b>1 387</b>	<b>1 387</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(50)	(50)
Салдо към 30 септември 2021 г.	(52)	(52)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>1 335</b>	<b>1 335</b>

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил.лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Придобити през периода	1 382	1 382
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 382	1 382
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2)	(2)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>1 380</b>	<b>1 380</b>

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

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	2 115	2 388
Коректив за очаквани кредитни загуби	(106)	(119)
<b>Вземания по продажба на инвестиционен имот, нетно</b>	<b>2 009</b>	<b>2 269</b>
Вземания от доставчици	732	1 120
Коректив за очаквани кредитни загуби	(11)	(18)
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<b>721</b>	<b>1 102</b>
Вземания по договори за наем	455	2
Други вземания	-	3492
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(174)
<b>Други вземания, нетно</b>	<b>-</b>	<b>3 320</b>
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>3 185</b>	<b>6 691</b>

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

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
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>(311)</b>
Салдо към 1 януари 2021 г.	(311)
Възстановяване на загуба от обезценка	194
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	<b>(117)</b>

## 8. Предплащания и други активи

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	-	1 600
Застраховки	8	-
ДДС за възстановяване	-	459
Други	83	9
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>91</b>	<b>2 068</b>

През първо тримесечие на 2021 г. Дружеството-майка придоби 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД, за което в края на 2020 г. е предоставен аванс в размер на 1 600 хил. лв. ( Виж пояснение 5.1).

## 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в: български лева	93	152
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>93</b>	<b>152</b>

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 30 септември 2021 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.

	30 септември 2021 Брой акции	31 декември 2020 Брой акции
Издадени и напълно платени акции: - в началото на периода	1 799 999	1 799 999
<b>Общо акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>1 799 999</b>	<b>1 799 999</b>

Към 30 септември 2021 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	30 септември 2021 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	873 401	48.52
Други физически лица акционери с участие под 5%	1 102	0.06
	<b>1 799 999</b>	<b>100</b>

### 10.2. Премийен резерв

Премийният 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-мака 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:

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(81)	(17)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(6)
	<u>(99)</u>	<u>(23)</u>

## 12. Заеми

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

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	34 802	34 898
Облигационен заем	16 000	16 000
Лихви с отсрочено плащане	345	223
Сконтото	-	(7)
<b>Общо балансова стойност</b>	<u>51 147</u>	<u>51 114</u>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 424	3 499
Облигационен заем	2 000	4 000
Лихви	287	113
Банкови такси	3	17
Сконтото	(50)	(47)
<b>Общо балансова стойност</b>	<u>4 664</u>	<u>7 582</u>

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 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 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 – 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 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 – 1 500 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – от 27.08.2021 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 Групата.

През отчетния период Групата е договорила с банката-кредитор увеличение на лимита по кредит – овърдрафт в размер до 1 500 хил. лв. Увеличението е обезпечено с ипотека върху инвестиционен имот собственост на Групата.

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

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 258 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.	30 септември 2021 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиционни имоти	474	474
	<b>474</b>	<b>474</b>
Признати като:		
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>474</b>	<b>474</b>

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

Групата не е признала отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби. През отчетния период не е имало движения в отсрочените данъци.

### 14. Търговски и други задължения

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	167	253
<b>Финансови пасиви</b>	<b>167</b>	<b>253</b>
Данъчни задължения	65	165
Задължения към персонала	10	4
Други пасиви	213	-
Застраховки	2	-
Други задължения	4	15
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>294</b>	<b>184</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>461</b>	<b>437</b>

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

### 15. Приходи

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	450	26
Други приходи	337	898
Промяна в справедливата на инвестиционен имот	-	1 139
	<b>787</b>	<b>2 063</b>

### 16. Разходи за материали

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(15)	(4)
	<b>(15)</b>	<b>(4)</b>

### 17. Разходи за външни услуги

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за охрана	(64)	(25)
Регулаторни и други такси	(12)	(42)
Нотариални такси	(6)	-
Разходи за лицензирани оценки	(9)	(14)
Застраховки	(17)	(13)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(18)	(12)
Разходи за независим одит	(7)	(4)
Други	(12)	(11)
Юридически услуги	(3)	(3)
Професионални услуги	(4)	-
Разходи за външни услуги	<b>(152)</b>	<b>(124)</b>

### 18. Други разходи

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(269)	(139)
Други	-	(18)
Други разходи	<b>(269)</b>	<b>(157)</b>

### 19. Финансови разходи

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

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 441)	(1 580)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(1 441)</b>	<b>(1 580)</b>
Банкови такси и комисионни	(65)	(87)
Финансови разходи	<b>(1 506)</b>	<b>(1 667)</b>

## 20. Доход (загуба) на акция

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

	30 септември 2021	30 септември 2020
Печаба/ (Загуба) за периода (в лв.)	(1 089 000)	27 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 736 812
<b>Доход/ (Загуба) на акция (в лв.)</b>	<b>(0.61)</b>	<b>0.02</b>

## 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, трансакциите 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 30 септември 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 30 септември 2021 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 27 хил. лв.

### 22.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	30 септември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	4
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 30 септември 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.



### 15. Приходи

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	450	26
Други приходи	337	898
Промяна в справедливата на инвестиционен имот	-	1 139
	<b>787</b>	<b>2 063</b>

### 16. Разходи за материали

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(15)	(4)
	<b>(15)</b>	<b>(4)</b>

### 17. Разходи за външни услуги

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за охрана	(64)	(25)
Регулаторни и други такси	(12)	(42)
Нотариални такси	(6)	-
Разходи за лицензирани оценки	(9)	(14)
Застраховки	(17)	(13)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(18)	(12)
Разходи за независим одит	(7)	(4)
Други	(12)	(11)
Юридически услуги	(3)	(3)
Професионални услуги	(4)	-
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(152)</b>	<b>(124)</b>

### 18. Други разходи

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(269)	(139)
Други	-	(18)
<b>Други разходи</b>	<b>(269)</b>	<b>(157)</b>

### 19. Финансови разходи

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

	30 септември 2021 хил. лв.	30 септември 2020 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 441)	(1 580)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(1 441)</b>	<b>(1 580)</b>
Банкови такси и комисионни	(65)	(87)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 506)</b>	<b>(1 667)</b>

## **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 3 369 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 ипотeka 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.