

Междинен консолидиран финансов отчет

**ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ**

31 март 2022 г.

**PREMIER FUND**  
ПРЕМИЕР ФОНД

## Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5.1	63 802	63 802
Машини и съоръжения	6	4	4
Репутация		73	73
		<b>63 879</b>	<b>63 879</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	7	411	1 919
Предплащания и други активи	8	36	45
Пари и парични еквиваленти	9	70	58
		<b>517</b>	<b>2 022</b>
Активи държани за продажба	5.2	6 449	6 425
<b>Общо активи</b>		<b>70 845</b>	<b>72 326</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		5 992	6 588
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		<b>18 704</b>	<b>19 300</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	12	43 908	43 954
Отсрочени данъчни пасиви	13	474	474
		<b>44 382</b>	<b>44 428</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	12	7 490	7 907
Търговски и други задължения	14	266	689
Краткосрочни задължения към свързани лица	22.2	3	2
		<b>7 759</b>	<b>8 598</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>52 141</b>	<b>53 026</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>70 845</b>	<b>73 326</b>

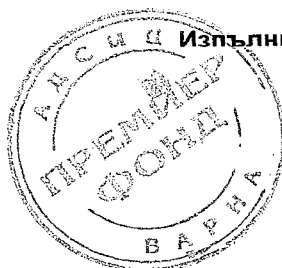
Съставил:

/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

Дата: 25.05.2022 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

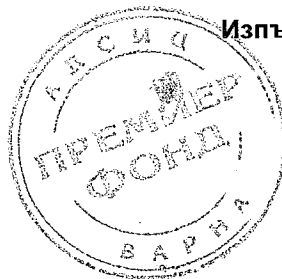
		31 март 2022	31 март 2021
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	15	13	12
Разходи за материали	16	(5)	(6)
Разходи за външни услуги	17	(43)	(56)
Разходи за персонала	11	(34)	(33)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	6	-	(16)
Други разходи	18	(94)	(91)
Приходи от/ (Разходи за) очаквани кредитни загуби, нетно	7	-	11
<b>Загуба от оперативна дейност</b>		<b>(163)</b>	<b>(179)</b>
Печалба от изгодна покупка	4.2	-	21
Финансови разходи	19	(433)	(501)
<b>Загуба за периода</b>		<b>(596)</b>	<b>(659)</b>
<b>Общо всеобхватна загуба за периода</b>		<b>(596)</b>	<b>(659)</b>
Загуба на акция	20	лв. (0.33)	лв. (0.37)

Съставил:

/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/



Дата: 25.05.2022 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 2022 г.	1 800	10 912	6 588	19 300
Загуба за периода	-	-	(596)	(596)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(596)	(596)
Салдо към 31 март 2022 г.	1 800	10 912	5 992	18 704

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

Съставил:

/Сузан Басри/



Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

Дата: 25.05.2022 г.

## Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 март 2022	31 март 2021
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	1 532	240
Плащания към доставчици	(103)	(119)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(34)	(22)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(488)	5
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	(1)	8
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>906</b>	<b>112</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	12 4	365
Плащания по получени заеми	12 (630)	(404)
Плащания на лихви и такси по заеми	12 (267)	(169)
Други плащания за финансова дейност	(1)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(894)</b>	<b>208</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>12</b>	<b>(96)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	58	153
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>9 70</b>	<b>57</b>

Съставил:

/Сузан Басри/



Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

Дата: 25.05.2022 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 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.

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 31 март 2022 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 ЕООД.

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 31 март 2022 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 31 март 2022 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 31 март 2022 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 май 2022 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 2022 участие %	31 декември 2021 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	100

### 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. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина и община Плевен 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.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	<b>62 405</b>
Новопридобити, чрез покупка	24
Новопридобити при бизнес комбинация	1 620
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>63 802</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2022 г.</b>	<b>63 802</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2022 г.</b>	<b>63 802</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 13 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 и Велико Търново в размер на 2 035 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити до юли 2022 г.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 93 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

## 5.2. Активи държани за продажба

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

<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 31 март 2022 г.</b>	<b>6 449</b>

През януари 2022 г. Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството – майка/ е изградило СOT на инвестиционен имот класифициран като държан за продажба.

## 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/ и 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	24	24
Активи, класифицирани като държани за продажба	(24)	(24)
Салдо към 31 март 2022 г.	5	5
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Салдо към 31 март 2022 г.	(1)	(1)
<b>Балансова стойност към 31 март 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	1 382
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“.

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

#### 7. Търговски и други финансови вземания

	31 март 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	168	1 610
Вземания от доставчици	191	184
Коректив за очаквани кредитни загуби	(9)	(9)
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<b>182</b>	<b>175</b>
Вземания по договори за наем	60	134
Други вземания	1	-
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>411</b>	<b>1 919</b>

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	302
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>(9)</b>
Салдо към 1 януари 2022 г.	(9)
<b>Салдо към 31 март 2022 г.</b>	<b>(9)</b>

#### 8. Предплащания и други активи

	31 март 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	9	33
Застраховки	15	-
ДДС за възстановяване	8	-
Други	4	12
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>36</b>	<b>45</b>

#### 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	70	58
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>70</b>	<b>58</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 31 март 2022 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 2022	31 декември 2021
	Брой акции	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 31 март 2022 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	31 март 2022 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	873 581	48.53
Други физически лица акционери с участие под 5%	922	0.05
	<b>1 799 999</b>	<b>100</b>

### 10.2. Премиен 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-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 2022	31 март 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(29)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(6)
	<b>(34)</b>	<b>(33)</b>

## 12. Заеми

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

	31 март 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	3 277	3 851
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	264	102
Сkonto	(51)	(46)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>7 490</b>	<b>7 907</b>

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 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 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 209 хил. лв. (2021 г.: 32 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 2022	31 март 2022
	хил. лв.	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>
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 януари 2021</b>	<b>31 декември 2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>

**Нетекущи активи**

Инвестиционни имоти	474	474
	<b>474</b>	<b>474</b>
Признати като:		
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>474</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**

	<b>31 март 2022</b>	<b>31 декември 2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	155	177
<b>Финансови пасиви</b>	<b>155</b>	<b>177</b>
Данъчни задължения	97	495
Задължения към персонала	11	11
Други задължения	3	6
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>111</b>	<b>512</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>266</b>	<b>689</b>

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

**15. Приходи**

	<b>31 март 2022</b>	<b>31 март 2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	13	12
	<b>13</b>	<b>12</b>

**16. Разходи за материали**

	<b>31 март 2022</b>	<b>31 март 2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(3)	(6)
Разходи за топлинна енергия	(1)	-
Разходи за други материали	(1)	-
	<b>(5)</b>	<b>(6)</b>

**17. Разходи за външни услуги**

	<b>31 март 2022</b>	<b>31 март 2021</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за охрана	(14)	(22)
Регулаторни и други такси	(3)	(3)
Нотариални такси	(1)	(2)
Разходи за лицензирани оценки	(10)	(6)
Застраховки	(4)	(5)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(7)	(4)
Разходи за независим одит	-	(4)
Други	(2)	(10)
Юридически услуги	(2)	-
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(43)</b>	<b>(56)</b>

**18. Други разходи**

<b>31 март</b>	<b>31 март</b>
----------------	----------------

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за местни данъци и такси	(93)	(91)
Други	(1)	-
<b>Други разходи</b>	<b>(94)</b>	<b>(91)</b>

#### 19. Финансови разходи

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

	<b>31 март</b>	<b>31 март</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(413)	(479)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(413)</b>	<b>(479)</b>
Банкови такси и комисионни	(20)	(22)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(433)</b>	<b>(501)</b>

#### 20. Загуба на акция

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

	<b>31 март</b>	<b>31 март</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Загуба за периода (в лв.)	(596 000)	(659 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Загуба на акция (в лв.)</b>	<b>(0.33)</b>	<b>(0.37)</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, 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 била страна по сделки към 31 март 2022 г. включват ключов управленски персонал.

##### 22.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 31 март 2022 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 9 хил. лв.

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

	<b>31 март</b>	<b>31 декември</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	3	2
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 3 хил. лв. към 31 март 2022 г. представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

## **23. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

### **23.1 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.

### **23.2 Анализ на пазарния риск**

#### **23.2.1 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.

#### **23.2.2 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 потенциален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

#### **23.2.3 Ценови риск**

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), продължи да се ускорява и достигна 6.5% през декември 2021 г. Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. Съгласно данни на БНБ, енергийните продукти (без тези с административно определяни цени) и храните имаха най-висок положителен принос за общата инфлация през септември в условията на значително покачване на годишна база на цените на основни суровини на международните пазари. Базисната инфлация също се ускори в условията на растеж на крайните потребителски разходи на домакинствата и по-високи производствени разходи на фирмите. Административно определяните цени продължиха да допринасят за общата инфлация, което се дължеше главно на утвърдените от Комисията за енергийно и водно регулиране по-високи цени на електроенергията, топлинната енергия и газообразните горива.

Съгласно данни на БНБ, Годишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, се очаква да продължи да се ускорява през първото полугодие на 2022 г., след което да се забави до 7.5% в края на годината. Възходящата динамика на потребителските цени ще отразява най-вече повишените разходи за производство и транспорт на фирмите вследствие на същественото поскъпване в края на 2021 г. на електроенергията за стопански потребители и на други основни енергийни суровини, както и допусканията за продължаващ верижен растеж на цените при някои от тях през първото тримесечие на 2022 г. Нарастването на цените на храните на международните пазари, увеличението на разходите за труд на единица продукция и широкообхватното ускоряване на растежа на потребителските цени в еврозоната и в други основни търговски партньори на България ще бъдат други фактори с проинфлационно влияние. Очакваме темпът на нарастване на потребителските цени да се забави до 3.4% в края на 2023 г. най-вече поради техническите допускания за понижаване на цените на основните енергийни суровини на международните пазари.

### **23.3 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 481 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.

### **23.4 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 междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 май 2022 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с решения на Министерски съвет неколкратно беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България. Към датата, на която финансовият отчет е утвърден за издаване, въведената на територията на Република България извънредна епидемична обстановка, свързана с пандемията от Covid-19, е отменена, считано от 1 април 2022 г. Ръководството следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени мерки от страна на правителството и своевременно анализира потенциалния им ефект върху оперативното и финансово състояние, с оглед балансиране ликвидните позиции на Дружеството и осигуряване финансова стабилност.
- През месец април 2022 г. е сключен договор за отдаване под наем на собствени недвижими имоти на Групата, находящи се в гр. Стрелча, обл. Пазарджик.