

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 декември 2022 г.



СЪДЪРЖАНИЕ


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

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

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

	Бележки	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Приходи	15	1 252	2 494
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	1 794	13
Разходи за материали	16	(8)	(13)
Разходи за външни услуги	17	(184)	(192)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(1)	(56)
Разходи за персонала	18	(32)	(30)
Други разходи	19	(387)	(289)
Приходи/ (разходи) за очаквани кредитни загуби, нетно	8	(18)	302
Печалба от оперативна дейност		2 416	2 229
Финансови разходи	20	(1 739)	(2 002)
Печалба за периода		677	227
Общо всеобхватна печалба за периода		677	227
Доход на акция:	21	лв. 0.38	лв. 0.13

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

Съставител: 
/Сузана Баерли/

Изпълнителен директор: 
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 23.01.2023 год.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2022	2021
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	48 692	52 344
Машини и съоръжения	7	4	4
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	11 052	11 040
		59 748	63 388
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	485	1 836
Предплащания и други активи	9	20	44
Пари и парични еквиваленти	10	132	54
		637	1 934
Активи държани за продажба	5	11 895	6 425
Общо активи		72 280	71 747
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		7 251	6 574
		19 963	19 286
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	35 271	43 954
		35 271	43 954
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	9 329	7 907
Търговски и други задължения	14	7 716	599
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	1	1
		17 046	8 507
Общо пасиви		52 317	52 461
Общо собствен капитал и пасиви		72 280	71 747

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

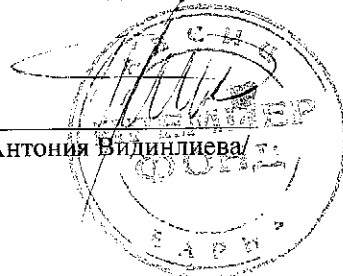
Съставител:

/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/


Дата на съставяне: 23.01.2023 год.



Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

		31 декември 2022	31 декември 2021
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно		10 076	9 327
Плащания към доставчици		(287)	(443)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(30)	(29)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		(639)	(83)
Други постъпления/ (плащания) от оперативна дейност, нетно		(35)	(6)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		9 085	8 766
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дялове в дъщерни дружества		(12)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(12)	-
Финансова дейност			
Получени заеми	13	21	467
Плащания по получени заеми	13	(7 232)	(8 383)
Платени лихви и такси по заеми	13	(1 784)	(912)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(8 995)	(8 828)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		78	(62)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		54	116
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	132	54

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

Съставител: 
/Сузан Басри/

Изпълнителен директор: 
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 23.01.2023 год.

Междинен съкратен индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 800	10 912	6 574	19 286
Печалба за периода	-	-	677	677
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	677	677
Салдо към 31 декември 2022 г.	1 800	10 912	7 251	19 963

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

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

Съставител:


/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:


/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 23.01.2023 год.

1. Обща корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има трима служители, назначени по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД, а банка депозитар – Кей Би Си Банк България ЕАД (Райфайзенбанк ЕАД)

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

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

Към 31 декември 2022 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинния индивидуален финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 декември 2022 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с междинния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2021 г. и с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 31 декември 2021 г. и за годината приключила на 31 декември 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2021 г. и за годината приключила на 31 декември 2021 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23 януари 2023 г.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 декември 2022	31 декември 2022	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	1 252	-	1 252
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 794	-	1 794
Приходи на сегмента	3 046	-	3 046
Разходи за материали	(8)	-	(8)
Разходи за външни услуги	(181)	(3)	(184)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(1)	-	(1)
Разходи за персонал	(32)	-	(32)
Други разходи	(387)	-	(387)
Приходи от възстановяване на обезценка	(18)	-	(18)
Оперативна печалба от (загуба на) сегмента	2 419	(3)	2 416
Финансови разходи	(1 739)	-	(1 739)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	680	(3)	677
Активи на сегмента	61 228	11 052	72 280
Пасиви на сегмента	52 317	-	52 317

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност; предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални цени на активни пазари.

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

Балансова стойност към 1 януари 2021 г.

52 567

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

Новопридобити, чрез покупка	24
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	42
Трансфер от инвестиционни имоти, държани за продажба	5 906
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 100)
Излезли, чрез продажба	(1 108)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	13
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	52 344
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 466)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	48 692

Като инвестиционни имоти в междинния индивидуален отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, град Русе, град Добрич, град София, град Пловдив, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина и община Плевен.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Габрово и Велико Търново в размер на 2 035 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити през първо тримесечие на 2023 г.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2022 г. в размер на 130 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 577 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 297 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи“.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2021 г.	5 906
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	(5 906)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 100
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	1 325
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	6 425
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 446
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	11 895

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

През трето тримесечие на 2022 г. Премиер Фонд АДСИЦ е сключил предварителен договор за продажба на собствен имот, находящ се в град Добрич.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
		2022	2022	2021	2021
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 440	100	9 440	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	1 612	100	1 600	100
		11 052	100	11 040	100

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

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

7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през периода	25	25
Активи, класифицирани като държани за продажба	(24)	(24)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>6</u>	<u>6</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u>4</u>	<u>4</u>
	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 382	1382
Придобити през периода	5	5
Активи, класифицирани като държани за продажба	(1 382)	(1 382)
Салдо към 31 декември 2021 г.	<u>5</u>	<u>5</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(56)	(56)
Амортизация на активи, класифицирани като държани за продажба	57	57
Салдо към 31 декември 2021 г.	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	<u>4</u>	<u>4</u>

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

8. Търговски и други финансови вземания

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по продажба на инвестиционен имот	-	1 610
Вземания от доставчици	14	184
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(13)</i>	<i>(9)</i>
Вземания от доставчици, нетно	1	1785
Вземания по договори за наем	4	51
Други вземания	494	-
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(14)</i>	-
Други вземания, нетно	480	-
Търговски и други финансови вземания	485	1 836

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
Салдо към 31 декември 2021 г.	(9)
Салдо към 1 януари 2022 г.	(9)
Възстановяване на загуби от обезценка	9
<i>Коректив на очакване кредитни загуби</i>	<i>(27)</i>
Салдо към 31 декември 2022 г.	(27)

9. Предплащания и други активи

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	8	33
ДДС за възстановяване	4	-
Застраховки	8	7
Други	-	4
Други активи, нефинансови	20	44

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	132	54
Пари и парични еквиваленти	132	54

11. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

	31 декември 2022	31 декември 2021
	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 декември 2022 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 декември 2022 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51,42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	874 063	48,56
Други физически лица акционери с участие под 5%	440	0,02
	1 799 999	100

12. Премисен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 10 925 хил. лв., и намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

13. Заеми

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекучи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	27 034	31 667
Облигационен заем	8 000	12 000
Лихви с отсрочено плащане	241	293
Сконтто	(4)	(6)
Общо балансова стойност	35 271	43 954
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 272	3 851
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	96	102
Сконтто	(39)	(46)
Общо балансова стойност	9 329	7 907

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството е страна по следните договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- ❖ Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК)

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;

- ❖ Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- ❖ Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- ❖ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ❖ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ❖ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ❖ Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- ❖ Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- ❖ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ❖ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- ❖ Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ❖ Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- ❖ Срок на кредита – 20 септември 2029 г.;
- ❖ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ❖ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ❖ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ❖ Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- ❖ Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- ❖ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ❖ Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- ❖ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ❖ Размер на кредита – 11 300 хил. лв.;
- ❖ Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- ❖ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ❖ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- ❖ Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ❖ Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- ❖ Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- ❖ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – лева;

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

- ❖ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков кредит - овърдрафт:

- ❖ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ❖ Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- ❖ Срок на ползване на кредита – от 29.12.2022 до 22.12.2023 г.;
- ❖ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ❖ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ❖ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството.

Облигационен заем:

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ от 07.12.2017 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- ❖ Пореден номер на емисията – първа;
- ❖ ISIN код на емисията – BG2100024178;
- ❖ Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- ❖ Брой облигации – 20 000 броя;
- ❖ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми;
- ❖ Вид на емисията – публична;
- ❖ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ❖ Валута - лева;
- ❖ Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- ❖ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ❖ Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ❖ Обезпечение – необезпечена

Задължението по лихви в размер на 26 хил. лв. (2021 г.: 32 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	139	150
Финансови пасиви	139	150
ДДС за внасяне	-	445
Получени аванси	7 405	-
Предплатени наеми	36	-
Местни данъци и такси	133	-
Други задължения	3	4
Нефинансови пасиви	7 577	449
Текущи търговски и други задължения	7 716	599

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер 7 405 хил. лв., във връзка с продажба на - инвестиционни имоти

15. Приходи

31 декември 31 декември

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	130	577
Други приходи	1 122	325
Приходи от продажба на нетекущи активи	-	1 592
	<u>1 252</u>	<u>2 494</u>

16. Разходи за материали

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(5)	(13)
Разходи за топлинна енергия	(2)	-
Разходи за други материали	(1)	-
	<u>(8)</u>	<u>(13)</u>

17. Разходи за външни услуги

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(11)	(15)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(31)	(24)
Независим финансов одит	(18)	(17)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(14)	(14)
Застраховки	(19)	(22)
Нотариални такси	(1)	(6)
Юридически услуги	(4)	(6)
Разходи за охрана	(52)	(75)
Други разходи за външни услуги	(34)	(13)
Разходи за външни услуги	<u>(184)</u>	<u>(192)</u>

18. Разходите за възнаграждения

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(26)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(7)
Разходи за възнаграждения	<u>(32)</u>	<u>(30)</u>

19. Други разходи

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(297)	(287)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(39)	-
Други	(51)	(2)
Други разходи	<u>(387)</u>	<u>(289)</u>

20. Финансовите разходи

31 декември	31 декември
-------------	-------------

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 декември 2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 659)	(1 918)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 659)	(1 918)
Банкови такси и комисионни	(80)	(84)
Финансови разходи	(1 739)	(2 002)

21. Доход на акция

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (в лв.)	677 000	227 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход (в лв.)	0.38	0.13

22. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2022 г. включват ключов управленски персонал

22.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2022 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 22 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

23. Безналични сделки

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

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 23 януари 2023 г.

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

