

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 март 2023 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

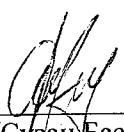
1. Междинен индивидуален отчет за всеобхватния доход	3 стр.
2. Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние	4 стр.
3. Междинен индивидуален отчет за паричен поток	5 стр.
4. Междинен индивидуален отчет за промените в капитала	6 стр.
5. Обща корпоративна информация	7 стр.
6. Подбрани пояснения 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 март 2023 г.

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

	Бележки	31 март 2023 хил. лв.	31 март 2022 хил. лв.
Приходи	15	88	13
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	519	-
Разходи за материали	16	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	17	(43)	(42)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(1)	-
Разходи за персонала	18	(8)	(7)
Други разходи	19	(82)	(74)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		470	(114)
Финансови разходи	20	(371)	(433)
Печалба/(Загуба) за периода		99	(547)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода		99	(547)
Доход/(Загуба) на акция:	21	лв. 0.06	лв. (0.30)

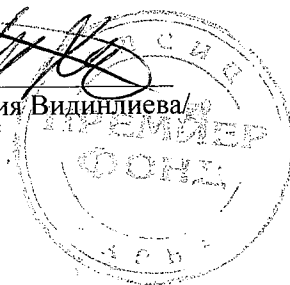
Съставител:


/Сузан Басри/

Изпълнителен директор:



/Антония Видинлиева/


Дата на съставяне: 26.04.2023 год.



Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март	31 декември
		2023	2022
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	47 698	48 034
Машини и съоръжения	7	10	4
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	11 069	11 011
		58 777	59 049
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	39	453
Предплащания и други активи	9	793	678
Пари и парични еквиваленти	10	67	132
		899	1 263
Активи държани за продажба	5	12 849	11 895
Общо активи		72 525	72 207
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Нагрупана печалба		7 266	7 167
		19 978	19 879
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	35 271	35 271
		35 271	35 271
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	8 292	9 329
Търговски и други задължения	14	8 973	7 717
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	1	1
Провизии		10	10
		17 276	17 057
Общо пасиви		52 547	52 328
Общо собствен капитал и пасиви		72 525	72 207


Съставител: 
/Сузан Басри/


Изпълнителен директор: 
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 26.04.2023 год.

Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

		31 март 2023	31 март 2022
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		1 839	1 459
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси		(99)	-
Плащания към доставчици		(190)	(96)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(7)	(7)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		(135)	(445)
Други постъпления/ (плащания) от оперативна дейност, нетно		(8)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1 400	910
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дялове в дъщерни дружества		(58)	(12)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(58)	(12)
Финансова дейност			
Получени заеми	13	4	4
Плащания по получени заеми	13	(1 162)	(630)
Платени лихви и такси по заеми	13	(249)	(267)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1 407)	(893)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(65)	5
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		132	55
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	67	60

Съставител: 
 /Сузан Басри/


Изпълнителен директор: 
 /Антония Видинлиева/


Дата на съставяне: 26.04.2023 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 2023 г.	1 800	10 912	7 167	19 879
Печалба за периода	-	-	99	99
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	99	99
Салдо към 31 март 2023 г.	1 800	10 912	7 266	19 978

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
Загуба за периода	-	-	(547)	(547)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(547)	(547)
Салдо към 31 март 2022 г.	1 800	10 912	6 027	18 739

Съставител: 
/Сузан Басри/

Изпълнителен директор: 
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 26.04.2023 год.



Пояснения към междинен индивидуален финансовия отчет

1. Обща корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

Към 31 март 2023 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. Считано от 2 март 2023 г. банка – депозитар е Тексим Банк АД, с разрешение № 301 – ДСИЦ на КФН. До замяната на банката – депозитар тази функция е изпълнявана от Кей Би Си Банк България ЕАД (с предходно наименование Райфаайзенбанк (България) 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 март 2023 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 отчетване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО,

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 2023 г.

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 март 2023 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 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 март 2022 г. и за годината приключила на 31 декември 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 31 март 2023 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2022 г. и за годината приключила на 31 декември 2022 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 април 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 март 2023	31 март 2023	31 март 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	88	-	88
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	519	-	519
Приходи на сегмента	607	-	607
Разходи за материали	(3)	-	(3)
Разходи за външни услуги	(41)	(2)	(43)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(1)	-	(1)
Разходи за персонал	(8)	-	(8)
Други разходи	(82)	-	(82)
Оперативна печалба/(загуба) от сегмента	472	(2)	470
Финансови разходи	(371)	-	(371)
Печалба/(загуба) за периода на сегмента	101	(2)	99
Активи на сегмента	61 456	11 069	72 525
Пасиви на сегмента	52 547	-	52 547

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 2023 г.

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 2022 г.	52 344
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 446)
Трансфер към предплащания и други активи	(658)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	48 034
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	519
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(954)
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	99
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	47 698

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 1 476 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити през второ тримесечие на 2023 г.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 март 2023 г. в размер на 51 хил. лв. (31 март 2022 г.: 13 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 74 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2022 г.	6 425
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	(5 906)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 446
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	11 895
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	954
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	12 849

През месец март 2023 г. Дружеството е сключило допълнително споразумение към предварителен договор за продажба на инвестиционен имот за добавяне към предмета на сделката и прилежащия поземлен имот.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 2023 г.

Към датата на допълнителното споразумение Дружеството е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 954 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	31 март 2023 г.		31 декември 2022 г.	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 449	100	9 399	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	1 620	100	1 612	100
		<u>11 069</u>		<u>11 011</u>	

На 09 март 2023 г. е вписано в Търговския регистър увеличение на капитала на дъщерно дружество Кабакум Истейтс ЕООД, извършено чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в общ размер на 8 хил. лева.

На 22 март 2023 г. е вписано в Търговския регистър увеличение на капитала на дъщерно дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД, извършено чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в общ размер на 50 хил. лева.

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		Общо	
	хил. лв.		хил. лв.	
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.		7		7
Придобити през периода		7		7
Салдо към 31 март 2023 г.		<u>14</u>		<u>14</u>
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2023 г.		(3)		(3)
Амортизация за периода		(1)		(1)
Салдо към 31 март 2023 г.		<u>(4)</u>		<u>(4)</u>
Балансова стойност към 31 март 2023 г.		<u>10</u>		<u>10</u>

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 2023 г.

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през периода	2	2
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>7</u>	<u>7</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u>4</u>	<u>4</u>

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

През февруари 2023 г. Дружеството е изградило СОТ в собствения си недвижим имот, находящ се в с. Яребична, общ. Аксаково.

8. Търговски и други финансови вземания

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания от доставчици	14	14
Коректив за очаквани кредитни загуби	(13)	(13)
Вземания от доставчици, нетно	<u>1</u>	<u>1</u>
Вземания по договори за наем	6	4
Други вземания	79	495
Коректив за очаквани кредитни загуби	(47)	(47)
Други вземания, нетно	<u>32</u>	<u>452</u>
Търговски и други финансови вземания	<u>39</u>	<u>453</u>

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

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Салдо в началото на периода	(60)	(9)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(60)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	9
Салдо в края на периода	<u>(60)</u>	<u>(60)</u>

9. Предплащания и други активи

	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за имоти	759	658
Предоставени аванси на доставчици	-	8
ДДС за възстановяване	12	4
Застраховки	16	8
Други	6	-
Други активи, нефинансови	793	678

Дружеството е рекласифицирало част от предоставен аванс за придобиване на имот от „Инвестиционни имоти“ в „Предплащания и други активи“. Имотите следва да бъдат придобити до 15 юни 2023 г., а рекласификацията е извършена в резултат на сключен предварителен договор за продажба на тези имоти, която следва да бъде извършена до 30 септември 2023 г.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	67	132
Пари и парични еквиваленти	67	132

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.

	31 март 2023	31 декември 2022
	Брой акции	Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
Общо акции, оторизирани в края на периода	1 799 999	1 799 999

Към 31 март 2023 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 март 2023 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51,42
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	874 068	48,56
Други физически лица акционери с участие под 5%	435	0,02
	1 799 999	100

12. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 2023 г.

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 март 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	27 034	27 034
Облигационен заем	8 000	8 000
Лихви с отсрочено плащане	241	241
Сконтто	(4)	(4)
Общо балансова стойност	35 271	35 271
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 116	5 272
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	215	96
Сконтто	(39)	(39)
Общо балансова стойност	8 292	9 329

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

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

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

През месец февруари 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да бъде фиксиран за периода от месец януари 2023 г. до месец септември 2023 г.

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 – РЛПКККК 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 – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПКККК 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.;

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 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 159 хил. лв. (2022 г.: 26 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 март 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	122	139
Финансови пасиви	122	139
Получени аванси	8 774	7 405
Предплатени наеми	-	36
Местни данъци и такси	74	133
Други задължения	3	4
Нефинансови пасиви	8 851	7 578
Текущи търговски и други задължения	8 973	7 717

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер 8 774 хил. лв., във връзка с активите държани за продажба.

15. Приходи

	31 март 2023 хил. лв.	31 март 2022 хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	51	13
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	37	-
	88	13

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 2023 г.

16. Разходи за материали

	31 март 2023	31 март 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за ел. енергия	(1)	(2)
Разходи за топлинна енергия	(1)	(1)
Разходи за други материали	(1)	(1)
Разходи за материали	(3)	(4)

17. Разходи за външни услуги

	31 март 2023	31 март 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за регулаторни и други такси	(6)	(3)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(7)	(7)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(7)	(10)
Застраховки	(5)	(4)
Нотариални такси	-	(1)
Юридически услуги	-	(2)
Разходи за охрана	(12)	(14)
Други разходи за външни услуги	(6)	(1)
Разходи за външни услуги	(43)	(42)

18. Разходи за персонала

	31 март 2023	31 март 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за заплати	(6)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Разходи за персонала	(8)	(7)

19. Други разходи

	31 март 2023	31 март 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за местни данъци и такси	(74)	(74)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(2)	-
Други	(6)	-
Други разходи	(82)	(74)

20. Финансовите разходи

	31 март 2023	31 март 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(354)	(413)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(354)	(413)
Банкови такси и комисионни	(17)	(20)
Финансови разходи	(371)	(433)

21. Доход/(Загуба) на акция

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

	31 март 2023	31 март 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба/(Загуба) за периода (в лв.)	99 000	(547 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход/(загуба) от/на акция (в лв.)	0.06	(0.30)

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 март 2023 г. включват дъщерните дружества и ключовия управленски персонал.

22.1. Сделки с дъщерни предприятия

	31 март 2023	31 март 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	58	12

22.2. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	31 март 2023	31 март 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(5)	(5)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен индивидуален финансов отчет
31 март 2023 г.

Към 31 март 2023 г. 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 – 26 април 2023 г.

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/

