

Индивидуален финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2023 г.



# Съдържание

	Страница
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	3
Индивидуален отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5 – 37
Годишен индивидуален доклад за дейността	38 – 62
Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите	63 – 69
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	70
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	-

Премиер Фонд АДСИЦ  
Индивидуален финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	6.1	51 566	48 034
Машини и съоръжения	6.2	1 198	4
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	9 398	11 011
		<b>62 162</b>	<b>59 049</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	409	453
Предплащания и други активи	9	9	678
Пари и парични еквиваленти	10	655	132
		<b>1 073</b>	<b>1 263</b>
Активи държани за продажба	6.3	9 352	11 895
<b>Общо активи</b>		<b>72 587</b>	<b>72 207</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Премиер резерв	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 312	7 167
		<b>20 024</b>	<b>19 879</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	12	27 182	35 271
		<b>27 182</b>	<b>35 271</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	12	11 050	9 329
Търговски и други задължения	13	14 330	7 717
Краткосрочни задължения към свързани лица	24.3	1	1
Провизии		-	10
		<b>25 381</b>	<b>17 057</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>52 563</b>	<b>52 328</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>72 587</b>	<b>72 207</b>

Съставил: STELA SLAVOVA  
SLAVOVA GRIGOROVA  
GRIGOROVA 2024.03.29  
12:31:12 +02'00'

/Stela Григорова/

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA  
STOYANOVA VIDINLIEVA  
VIDINLIEVA 2024.03.29 12:36:17 +02'00'

/Антония Видинлиева/

Дата: 29 март 2024 г.

С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

MARIY  
GEORGIEV  
APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY  
GEORGIEV APOSTOLOV  
Date: 2024.03.29 20:58:27  
+02'00'

DIYAN  
KOSTADINOV  
GANCHEV

Digitally signed by DIYAN  
KOSTADINOV GANCHEV  
Date: 2024.03.29 20:53:01  
+02'00'

Поясненията към индивидуалния финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Премиер Фонд АДСИЦ  
Индивидуален финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023	2022
		хил. лв.	хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	1 399	1 794
Приходи от наеми	6.1	867	130
Печалба от продажба на нетекущи активи	14	68	-
Други приходи	15	82	1 121
Разходи за материали	16	(11)	(7)
Разходи за външни услуги	17	(223)	(183)
Разходи за персонала	18	(31)	(32)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	6.2	(162)	(2)
Други разходи	19	(339)	(397)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	(2)	(51)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>1 648</b>	<b>2 373</b>
Финансови приходи	20.1	71	-
Финансови разходи	20.2	(1 523)	(1 739)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	7	(51)	(41)
<b>Печалба за годината</b>		<b>145</b>	<b>593</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>145</b>	<b>593</b>
<b>Доход на акция:</b>		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
Основен доход на акция	21.1	<b>0.08</b>	<b>0.33</b>

STELA SLAVOVA  
STELA SLAVOVA  
GRIGOROVA  
2024.03.29  
12:31:37 +02'00'

Съставил: STELA SLAVOVA GRIGOROVA  
/Стела Григорова/

ANTONIA STOYANOVA  
ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.29  
12:37:11 +02'00'

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
/Антония Видинлиева/

Дата: 29 март 2024 г.

С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV  
MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Date: 2024.03.29  
20:58:54 +02'00'

Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV GANCHEV  
DIYAN KOSTADINOV GANCHEV  
Date: 2024.03.29 20:53:30 +02'00'

Digitally signed by DIYAN KOSTADINOV GANCHEV

Премиер Фонд АДСИЦ  
Индивидуален финансов отчет  
31 декември 2023 г.

## Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 800	10 912	7 167	19 879
Печалба за годината	-	-	145	145
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	145	145
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 800	10 912	7 312	20 024

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 800	10 912	6 574	19 286
Печалба за годината	-	-	593	593
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	593	593
Салдо към 31 декември 2022 г.	1 800	10 912	7 167	19 879

STELA  
SLAVOVA  
GRIGOROVA  
Съставил: STELA SLAVOVA  
GRIGOROVA  
2024.03.29  
12:32:30 +02'00'  
/Стела Григорова/

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Изпълнителен директор: ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.29  
12:38:02 +02'00'  
/Антония Видинлиева/

Дата: 29 март 2024 г.

С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

MARIY  
GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Digitally signed by  
MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Date: 2024.03.29  
20:59:20 +02'00'

DIYAN  
KOSTADINOV  
GANCHEV  
Digitally signed by  
DIYAN  
KOSTADINOV GANCHEV  
Date: 2024.03.29 20:53:54  
+02'00'

## Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	10 118	10 076
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(2 104)	-
Плащания към доставчици	(273)	(283)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(29)	(30)
Плащания за данъци различни от данък върху дохода	(890)	(639)
Други плащания за оперативна дейност	(40)	(34)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>6 782</b>	<b>9 090</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Плащания във връзка с инвестиции в дъщерни дружества	7 (68)	(12)
Постъпления от продажба на дъщерно дружество	7 1 700	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>1 632</b>	<b>(12)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	12 770	20
Плащания по получени заеми	12 (7 342)	(7 232)
Плащания на лихви и такси по заеми	12 (1 319)	(1 788)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(7 891)</b>	<b>(9 000)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>523</b>	<b>78</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	132	54
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>10 655</b>	<b>132</b>

STELA SLAVOVA  
STELA SLAVOVA  
GRIGOROVA  
2024.03.29  
12:32:53 +02'00'

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Сте́ла Григорова/

ANTONIA STOYANOVA  
ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.29  
12:38:42 +02'00'

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Антония Видинлиева/

Дата: 29 март 2024 г.

С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV  
Digitally signed by  
MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Date: 2024.03.29  
20:59:47 +02'00'

DIYAN KOSTADINOV GANCHEV  
Digitally signed by  
DIYAN KOSTADINOV  
GANCHEV  
Date: 2024.03.29  
20:54:24 +02'00'

## Пояснения към индивидуалния финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

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 в Търговския регистър с ЕИК 148006882.

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

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е 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 Райфайзенбанк (България) ЕАД).

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

Към 31 декември 2023 г. акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса София 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 Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Системата на управление на Дружеството 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 се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 декември 2023 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2023 г. капиталът на Дружеството е в размер на 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 и чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

### 2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

#### 2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството 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.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия индивидуален финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

## **2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие**

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2023 г., е в размер на 145 хил. лв, неразпределената печалба е в размер на 7 312 хил. лв., паричният поток от оперативна дейност за текущия период е положителен в размер на 6 782 хил. лв., но текущата ликвидност на Дружеството се е влошила спрямо предходния отчетен период. Към 31 декември 2023 г. текущите пасиви превишават текущите активи и активите държани за продажба с 14 956 хил. лв. и към същата дата Дружеството има договорно задължение за придобиване на инвестиционен имот в размер на 2 850 хил. лв., което следва да се реализира през 2024 г. (виж пояснение 6.1). Ръководството е извършило детайлен анализ на неуредените разчети с клиенти и доставчици, текущите задължения по банкови кредити и по облигационен заем, както и сключените предварителни договори за продажба на имоти и получените авансови плащания по тях към отчетната дата. В допълнение към датата на оторизирането на настоящия индивидуален финансов отчет за издаване Дружеството (виж пояснение 29):

- е сключило два предварителни договора за продажба на инвестиционни имоти с обща продажна цена в размер 19 250 хил. лв. без ДДС.
- е придобило инвестиционен имот, описан по-горе, като покупката е финансирана изцяло с два банкови инвестиционни кредита.

В резултат на предприетите действия от ръководството за осигуряване на допълнителни постъпления и повишения контрол над оборотните средства, Дружеството е подобрило показателите си за краткосрочна и средносрочна ликвидност. Направените прогнози и бюджети за бъдещото развитие на Дружеството, съобразени с възможните промени в търговската му дейност, показват, че Дружеството би могло да продължи дейността си нормално и че осигуреното финансиране е достатъчно. В резултат на извършения преглед на дейността ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

## **3. Нови или изменени стандарти и разяснения**

### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2023 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;



- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

## **4. Съществена информация за счетоводна политика**

### **4.1. Общи положения**

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

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 за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение инвестиционните имоти и инвестиционни имоти държани за продажба, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения индивидуален финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### **4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В индивидуалния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в индивидуалния финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в индивидуалния финансов отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

#### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

#### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

#### **4.5. Отчитане по сегменти**

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.
- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), 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.

Дружеството осъществява дейност по 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в индивидуалния финансов отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 6.1. Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

#### **4.6. Приходи**

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи с обезщетителен характер по предварителни договори, приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

#### **4.7. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

#### **4.8. Разходи за лихви**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

#### **4.9. Машини и съоръжения**

Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения от 10 до 60 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.10. Лизинг**

##### **Дружеството като лизингополучател**

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

##### **Дружеството като лизингодател**

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

#### **4.11. Тестове за обезценка на машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.12. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.7.

#### **4.13. Финансови инструменти**

##### **4.13.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### **4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи на Дружеството се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови вземания.

##### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

##### **Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

#### **4.13.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2) и
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### **Търговски и други вземания**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Предвид малкия брой контрагенти се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

### **Пари и парични еквиваленти**

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

#### **4.14. Данъци върху дохода**

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

#### **4.15. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

#### **4.16. Инвестиционни имоти държани за продажба и активи държани за продажба**

##### **Инвестиционни имоти държани за продажба**

Когато Дружеството възнамерява да продаде инвестиционни имоти и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, инвестиционните имоти се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по справедлива стойност.

##### **Активи държани за продажба**

Когато Дружеството възнамерява да продаде машини и съоръжения и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, машините и съоръженията се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

Машините и съоръженията, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по пониската от тяхната балансова стойност и справедливата им стойност намалена с разходите по продажбата.

#### **4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за 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., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизии, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.19. Възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани отпуски.

#### **4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

##### **4.20.1. Трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба**

В съответствие с инвестиционните си цели Дружеството класифицира придобитите имоти като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. В последствие ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба отколкото чрез продължаваща употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и/или получаване на частично авансово плащане от страна на клиентите, към края на периода, се считат за доказателство за намеренията на ръководството и Дружеството представя съответните имоти като имоти държани за продажба към края на отчетния период.



#### **4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 г., с изключение на приблизителната оценка за начислена провизия в размер на 10 хил. лв. във връзка с обжалване на наказателно постановление, издадено от КФН през 2022 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.21.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба**

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития, свързани с потенциални неблагоприятни ефекти върху националната икономика, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.4.

##### **4.21.2. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. Към 31 декември 2023 г. всички нефинансови активи (машини и съоръжения и инвестиция в дъщерно предприятие) са тествани за обезценка с помощта на независими лицензирани оценители. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е признало загуби от обезценка на инвестициите в дъщерни предприятия в размер на 51 хил. лв. (2022 г.: 41 хил. лв.), за да се намали балансовата стойност на инвестицията до възстановимата ѝ стойност (виж пояснение 7).

##### **4.21.3. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой

контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е признало коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 2 хил. лв. (2022 г.: 51 хил. лв.) (виж пояснение 8).

## 5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти за текущия отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 2023 хил. лв.	Специализирани дружества 2023 хил. лв.	Общо 2023 хил. лв.
Приходи от наеми	867	-	867
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 399	-	1 399
Други приходи	82	-	82
Печалба от продажба на нетекущи активи	68	-	68
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>2 416</b>	<b>-</b>	<b>2 416</b>
Разходи за материали	(11)	-	(11)
Разходи за външни услуги	(221)	(2)	(223)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(162)	-	(162)
Разходи за персонал	(31)	-	(31)
Други разходи	(339)	-	(339)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	(2)	-	(2)
<b>Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента</b>	<b>1 650</b>	<b>(2)</b>	<b>1 648</b>
Финансови разходи	(1 523)	-	(1 523)
Финансови приходи	-	71	71
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(51)	(51)
<b>Печалба за годината на сегмента</b>	<b>127</b>	<b>18</b>	<b>145</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>63 189</b>	<b>9 398</b>	<b>72 587</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>52 563</b>	<b>-</b>	<b>52 563</b>

Информацията за отделните сегменти за предходния отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 2022 хил. лв.	Специализирани дружества 2022 хил. лв.	Общо 2022 хил. лв.
Приходи от наеми	130	-	130
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 794	-	1 794
Други приходи	1 121	-	1 121
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>3 045</b>	<b>-</b>	<b>3 045</b>
Разходи за материали	(7)	-	(7)
Разходи за външни услуги	(181)	(2)	(183)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(2)	-	(2)
Разходи за персонал	(32)	-	(32)
Други разходи	(397)	-	(397)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(51)	-	(51)
<b>Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента</b>	<b>2 375</b>	<b>(2)</b>	<b>2 373</b>
Финансови разходи	(1 739)	-	(1 739)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(41)	(41)
<b>Печалба/ (загуба) за годината на сегмента</b>	<b>636</b>	<b>(43)</b>	<b>593</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>61 196</b>	<b>11 011</b>	<b>72 207</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>52 328</b>	<b>-</b>	<b>52 328</b>

## 6. Имоти

### 6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/ в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол и община Павликени и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.4.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари</b>	<b>48 034</b>	<b>52 344</b>
Новопридобити, чрез покупка	250	-
Продадени през периода	(124)	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 399	1 794
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(3 905)	(5 446)
Трансфер от активи, държани за продажба	5 100	-
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	1 550	-
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(738)	-
Трансфер към предплащания и други активи	-	(658)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>51 566</b>	<b>48 034</b>

Инвестиционни имоти на стойност 47 372 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми (2022 г.: 45 044 хил. лв.).

Дружеството има договорно задължение за закупуване на инвестиционен имот, находящ се в гр. Самоков, м-ст „Куроджийското“, на стойност 2 850 хил. лв., което следва да се уреди през 2024 г.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2023 г. в размер на 867 хил. лв. (2022 г.: 130 хил. лв.) са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 297 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2022 г. 297 хил. лв.).

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	<b>Минимални лизингови постъпления</b>		
	<b>До 1 година</b>	<b>От 1 до 3 години</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
31 декември 2023 г.	149	135	284
31 декември 2022 г.	142	14	156

## 6.2. Машини и съоръжения

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 2023 г.	7	7
Придобити през годината	7	7
Трансфер от активи класифицирани като държани за продажба	1 406	1 406
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>1 420</b>	<b>1 420</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за годината	(162)	(162)
Трансфер от амортизация на активи , класифицирани като държани за продажба	(57)	(57)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(222)	(222)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>1 198</b>	<b>1 198</b>
	<b>Машини и съоръжения хил. лв.</b>	<b>Общо хил. лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през годината	2	2
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Амортизация за годината	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(3)	(3)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

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

Към 31 декември 2023 г. няма договорни задължения във връзка със закупуване на машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

## 6.3. Активи държани за продажба

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Инвестиционни имоти, държани за продажба	9 352	10 546
Машини и съоръжения държани за продажба	-	1 349
<b>Активи държани за продажба</b>	<b>9 352</b>	<b>11 895</b>

През ноември 2021 г. Дружеството е намерило купувач и сключва предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, намиращ се в с. Стамболово, ведно с прилежащите към него машини и съоръжения. През октомври 2023 г. договорът е прекратен по взаимно съгласие между страните. Получените авансови плащания по прекратения предварителен договор ще бъдат възстановени през 2024 г. В резултат на прекратяване на предварителния договор:

- Имотът е рекласифициран от „Активи държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“ по справедливата му стойност към датата на рекласификацията в размер на 5 100 хил. лв. (виж пояснение 6.1). Информация за методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, е описана в пояснение 6.4.

- Машините и съоръженията са рекласифицирани от „Активи държани за продажба“ в „Машини и съоръжения“ по тяхната балансова стойност в размер на 1 349 хил. лв. (виж пояснение 6.2).

През септември 2022 г. Дружеството е намерило купувач на инвестиционен имот – административна сграда, находяща се в гр. Добрич и е сключило предварителен договор за продажбата му. Към 31 декември 2022 г. справедливата стойност на инвестиционния имот държан за продажба е в размер на 5 446 хил. лв., като същият е заложен като обезпечение по банков заем. През 2022 г. имотът, предмет на договора, е рекласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 5 446 хил. лв. (виж пояснение 6.1.). През март 2023 г. е сключено допълнително споразумение с купувача за продажба и на земята върху, която е построена административната сграда. Справедливата стойност на земята към датата на сключване на споразумението е в размер на 954 хил. лв. Имотът, обект на продажба, по сключеното допълнително споразумение е рекласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 954 хил. лв. (виж пояснение 6.1.). Към 31 декември 2023 г. имотите са заложили като обезпечение по банков заем. През 2023 г. срокът по предварителния договор бе удължен до юни 2024 г.

През октомври 2023 г. Дружеството е намерило купувач и сключва предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, находящ се в гр. Пловдив. Към 31 декември 2023 г. справедливата стойност на инвестиционния имот държан за продажба е в размер на 2 952 хил. лв., като същият е заложен като обезпечение по банков заем. Имотът, предмет на договора, е рекласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 2 952 хил. лв. (виж пояснение 6.1.). Срокът по предварителния договор за прехвърляне на собствеността върху недвижимите имоти на продавача е до края на първо тримесечие 2024 г.

#### 6.4. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земи и сгради	50 016	46 658
- аванси за инвестиционни имоти	1 550	1 376
<b>Инвестиционни имоти държани за продажба:</b>		
- земя и сгради	9 352	10 546
<b>Общо</b>	<b>60 918</b>	<b>58 580</b>

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството отчита предоставени през аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 1 550 хил. лв. (2022 г.: 1 376 хил. лв.), които не са обект на експертна оценка. Балансовата стойност на предоставените аванси се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Земи и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по-висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените

стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скоростни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.
- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

## 7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2023 хил. лв.	2023 участие %	2022 хил. лв.	2022 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 398	100	9 399	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	-	-	1 612	100
		<u>9 398</u>		<u>11 011</u>	

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 индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност. През 2023 г. и 2022 г. Дружеството не е получило дивиденди.

### **Грийнхаус Стрелча ЕАД**

През декември 2020 г. Дружеството придобива 100 % от акциите на Грийнхаус Стрелча ЕАД за сумата от 9 440 хил. лв. Грийнхаус Стрелча ЕАД е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Покупната цена в размер на 9 440 хил. лв. е платена изцяло в края на 2020 г. На 27 февруари 2023 г. е взето решение да бъде увеличен акционерния капитал на дъщерното дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Капиталът е увеличен от 8 850 хил. лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 март 2023 г.

### **Кабакум Истейтс ЕООД**

През февруари 2021 г. Дружеството придобива 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД за сумата от 1 600 хил. лв. Кабакум Истейтс ЕООД е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

На 18 март 2022 г. е взето решение да бъде увеличен основния капитал на дъщерното дружество Кабакум Истейтс ЕООД. Капиталът е увеличен от 1 хил. лв. на 13 хил. лв. Увеличението на капитала в размер на 12 хил. лв. е извършено чрез паричната вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 25 март 2022 г.

През 2023 г. са взети няколко решения за увеличение на основния капитал на Кабакум Истейтс ЕООД. Капиталът е увеличен от 13 хил. лв. на 31 хил. лв. чрез ефективни парични вноски в общ размер на 18 хил. лв. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружество.

След проведено извънредно общо събрание на акционерите през месец септември 2023 г., ръководството на Дружеството е получило одобрение от акционерите да бъде продадено 100 % от дяловото му участие в Кабакум Истейтс ЕООД, специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС на контрагент. Продажната цена е в размер на 1 700 хил. лв. Продажбата е осъществена в края на месец септември 2023 г. Печалбата от продажба на инвестицията в дъщерно дружество в размер на 71 хил. лв. е призната в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“ (виж пояснение 20).

### **Тест за обезценка**

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. дъщерните дружества са тествани за обезценка с помощта на независими лицензирани оценители. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Изменението в размера на обезценката в инвестицията в Грийнхаус Стрелча ЕАД може да бъде представено по следния начин:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари	(41)	-
Загуба от обезценка	(51)	(41)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(92)</b>	<b>(41)</b>

Към 31 декември 2023 г. в Дружеството е призната загуба от обезценка на инвестицията в Грийнхаус Стрелча ЕАД в размер на 51 хил. лв. (2022 г.: 41 хил. лв.), която е представена в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества“.

Към 31 декември 2023 г. 88 500 бр. (99.44%) от акциите на Грийнхаус Стрелча ЕАД са заложили като обезпечение по банков кредит. Дружеството няма други условни задължения или поети ангажменти, свързани с инвестициите в дъщерни дружества.



## 8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Вземания по договори за наем</b>	<b>366</b>	<b>4</b>
<i>Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка</i>	15	14
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(15)	(13)
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<i>Други вземания, брутна сума преди обезценка</i>	90	495
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(47)	(47)
<b>Други вземания, нетно</b>	<b>43</b>	<b>448</b>
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>409</b>	<b>453</b>

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. Начислена обезценка в размер на 2 хил. лв. (2022 г.: 51 хил. лв.) е призната в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби”.

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(60)	(9)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	(60)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	9
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(62)</b>	<b>(60)</b>

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 26.2.

Най-значимите търговски и други финансови вземания към 31 декември са представени, както следва:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Клиент 1	360	-
Клиент 2	53	49
Клиент 3	38	-
Клиент 4	13	13
Клиент 5	-	445
Други клиенти	7	6
	<b>471</b>	<b>513</b>

## 9. Предплащания и други активи

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Застраховки	8	8
Предоставени аванси на доставчици	1	8
Предоставени аванси за имоти	-	658
ДДС за възстановяване	-	4
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>9</b>	<b>678</b>

През 2022 г. Дружеството е рекласифицирало част от предоставен аванс за придобиване на имот от „Инвестиционни имоти“ в „Предплащания и други активи“ в размер на 658 хил. лв. Рекласификацията е била извършена в резултат на сключен предварителен договор за

продажба на тези имоти, която следва да бъде реализирана до септември 2023 г. Към 31 декември 2022 г. Дружеството е получило аванс в размер на 430 хил. лв., който е признат в индивидуалния отчет за финансовото състояние на ред „Търговски и други задължения“.

През 2023 г. имотите, обект на покупко-продажба, са придобити през септември 2023 г. и продадени през декември 2023 г. (виж пояснение 14).

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
• български лева	655	132
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>655</b>	<b>132</b>

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена в индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2023 г. 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.

	2023 Брой акции	2022 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>

Акционерният капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83	88 410	4.91
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73	785 653	43.65
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02	440	0.02
	<b>1 799 999</b>	<b>100</b>	<b>1 799 999</b>	<b>100</b>

### 11.2. Премиен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за 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., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

## 12. Заеми

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

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	22 995	27 034
Облигационен заем	4 000	8 000
Лихви с отсрочено плащане	189	241
Сkonto	(2)	(4)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>27 182</b>	<b>35 271</b>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 739	5 272
Облигационен заем	6 000	4 000
Лихви	346	96
Сkonto	(35)	(39)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>11 050</b>	<b>9 329</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.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2022 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 1 768 хил. лв. (2022 г.: 2 495 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 17 хил. лв. (2022 г.: 18 хил. лв.), а нетекущата – 37 хил. лв. (2022 г.: 52 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 200 хил. лв. (2022 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 4 601 хил. лв. (2022 г.: 5 801 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 29 хил. лв. (2022 г.: 29 хил. лв.), а нетекущата – 97 хил. лв. (2022 г.: 122 хил. лв.).

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 ипотeka на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

През 2023 г., поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството предоговори с обслужващата банка лихвата по кредита, както следва:

- през февруари 2023 г. лихвеният процент по кредита се фиксира на 3% за периода от януари 2023 г. до септември 2023 г.
- през септември 2023 г. лихвеният процент по кредита е променен на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 3.6% през периода от септември 2023 г. до декември 2023 г.
- През декември 2023 г. лихвеният процент по кредита е променен на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 3.85 % през периода от декември 2023 г. до 24.06.2024 г. включително.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв. (2022 г.: 371 хил. лв.), а нетекущата – 1 758 хил. лв. (2022 г.: 2 129 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв. (2022 г.: 10 хил. лв.), а нетекущата – 36 хил. лв. (2022 г.: 44 хил. лв.).

#### 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 – първа по ред ипотeka на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и следваща по ред ипотeka на други имоти на дружеството.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2022 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 949 хил. лв. (2022 г.: 1 149 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2022 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 19 хил. лв. (2022 г.: 23 хил. лв.).

#### Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 12 000 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 – първа по ред ипотeka на инвестиционни имоти, собственост на дружеството и следваща по ред ипотeka на други имоти на дружеството.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 521 хил. лв. (2022 г.: 1 414 хил. лв.), а нетекущата – 8 359 хил. лв. (2022 г.: 9 180 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 6 хил. лв. (2022 г.: 6 хил. лв.)

#### 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2022 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 5 560 хил. лв. (2022 г.: 6 280 хил. лв.). Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо (2022 г.: 3 хил. лв.).

#### 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 – 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.

Към 31 декември 2022 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 640 хил. лв. Кредитът е погасен през 2023 г.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 3,85 % годишно.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Дружеството 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството

През декември 2023 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решение във връзка с облигационната емисия с ISIN код: BG2100024178:

- Учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Дружеството в полза на довереника на облигационерите за обезпечаването на задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации;
- Прекратява се договора на Премиер Фонд АДСИЦ с представител на облигационерите;
- Във връзка с решението да се обезпечи задължението по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100024178 и на основание чл. 100а, ал. 3 от ЗППЦК е избран довереник на облигационерите;
- Финансовите показатели, които Дружеството изчислява и се задължава да спазва като емитент на облигационна емисия ще се изчисляват на консолидирана база.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 6 000 хил. лв. (2022 г.: 4 000 хил. лв.), а нетекущата – 4 000 хил. лв. (2022 г.: 8 000 хил. лв.). Задължението за лихви е в размер на 277 хил. лв. (2022 г.: 26 хил. лв.). Към датата на

оторизирането на индивидуалния финансов отчет за издаване Дружеството няма падежирани неизплатени задължения по облигационната емисия.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>1 януари 2023</b>	<b>9 272</b>	<b>35 034</b>	<b>337</b>	<b>(43)</b>	<b>44 600</b>
<b>Парични потоци:</b>					
Плащания	(7 342)	-	(1 251)	(68)	(8 661)
Постъпления	70	700	-	-	770
<b>Непарични промени:</b>					
Начислени лихви	-	-	1 449	74	1 523
Прекласифициране	8 739	(8 739)	-	-	-
<b>31 декември 2023</b>	<b>10 739</b>	<b>26 995</b>	<b>535</b>	<b>(37)</b>	<b>38 232</b>

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност за сравнителния период са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>1 януари 2022</b>	<b>7 851</b>	<b>43 667</b>	<b>395</b>	<b>(52)</b>	<b>51 861</b>
<b>Парични потоци:</b>					
Плащания	(7 232)	-	(1 717)	(71)	(9 020)
Постъпления	20	-	-	-	20
<b>Непарични промени:</b>					
Начислени лихви	-	-	1 659	80	1 739
Прекласифициране	8 633	(8 633)	-	-	-
<b>31 декември 2022</b>	<b>9 272</b>	<b>35 034</b>	<b>337</b>	<b>(43)</b>	<b>44 600</b>

### 13. Търговски и други задължения

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Търговски задължения	129	139
Други финансови задължения	4 363	-
<b>Финансови пасиви</b>	<b>4 492</b>	<b>139</b>
Данъчни задължения	251	133
Получени аванси	9 555	7 405
Предплатени наеми	23	36
Други нефинансови задължения	9	4
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>9 838</b>	<b>7 578</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>14 330</b>	<b>7 717</b>

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е получило аванси в общ размер 9 555 хил. лв. (2022 г.: 7 405 хил. лв.), във връзка с активите държани за продажба (виж пояснение 6.3).

През месец октомври 2023 г., поради промяна в инвестиционните намерения, е прекратен предварителен договор с контрагент за продажба на земя, сгради и прилежащите машини и съоръжения. В резултат на което дружеството е рекласифицирало аванс в размер на 4 363 хил. лв. от „Получени аванси“ в „Други финансови задължения“.

#### 14. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	850	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(782)	-
<b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<b>68</b>	<b>-</b>

#### 15. Други приходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор	74	1 120
Други приходи	8	1
	<b>82</b>	<b>1 121</b>

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

#### 16. Разходи за материали

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(7)	(5)
Разходи за топлинна енергия	(4)	(2)
	<b>(11)</b>	<b>(7)</b>

#### 17. Разходи за външни услуги

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за охрана	(50)	(52)
Регулаторни и други такси	(44)	(11)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(41)	(31)
Застраховки	(20)	(19)
Разходи за независим одит	(18)	(18)
Разходи за лицензирани оценки	(15)	(14)
Нотариални такси	(13)	(1)
Други	(22)	(37)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(223)</b>	<b>(183)</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2023 г. е в размер на 18 хил. лв. (2022 г.: 18 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

#### 18. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за заплати	(25)	(26)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(6)
	<b>(31)</b>	<b>(32)</b>

## 19. Други разходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(297)	(297)
Разходи за лихви и неустойки	(13)	(39)
Други	(29)	(61)
<b>Други разходи</b>	<b>(339)</b>	<b>(397)</b>

## 20. Финансови разходи и приходи

### 20.1 Финансови разходи

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 449)	(1 659)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(1 449)</b>	<b>(1 659)</b>
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(63)	(74)
Банкови такси и комисионни	(11)	(6)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 523)</b>	<b>(1 739)</b>

### 20.2 Финансови приходи

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба от продажба на дъщерно дружество	71	-
<b>Финансови приходи</b>	<b>71</b>	<b>-</b>

През септември 2023 г. е продадено 100 % от дяловото участие на Дружеството в Кабакум Истейтс ЕООД на контрагент (виж пояснение 7).

## 21. Доход от акция и дивиденди

### 21.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	2023	2022
Печалба за периода (в лв.)	145 000	593 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Основна печалба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.08</b>	<b>0.33</b>

### 21.2. Дивиденди

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата за 2023 г. и 2022 г. може да бъде представено както следва:



	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	145	593
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(1 399)	(1 794)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	(68)	-
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	68	-
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(7 342)	(7 232)
<b>Резултат за разпределяне</b>	<b>(8 596)</b>	<b>(8 433)</b>

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2023 г. и 2022 г.

## 22. Безналични сделки

През 2023 г. и 2022 г. Дружеството не е осъществило инвестиционни или финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

## 23. Условни активи и условни пасиви

Последните данъчни проверки на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Местни данъци и такси – частична до 31 декември 2020 г.
- ДДС – частична до 31 май 2023 г.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

## 24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни предприятия 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 2023 г. включват ключов управленски персонал и дъщерни дружества.

### 24.1. Сделки с дъщерни предприятия

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Увеличение на основния капитал на дъщерни дружества чрез парична вноска	68	12

### 24.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Заплати	(18)	(18)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(18)</b>	<b>(18)</b>

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

	<b>31 декември 2023</b>	<b>31 декември 2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	1	1
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 1 хил. лв. към 31 декември 2023 г. (2022 г.: 1 хил. лв.) представлява възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

## 25. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	8	409	453
Пари и парични еквиваленти	10	655	132
		<b>1 064</b>	<b>585</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	38 269	44 643
Търговски задължения	13	4 492	139
		<b>42 761</b>	<b>44 782</b>

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

## 26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

### 26.1. Анализ на пазарния риск

#### 26.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През 2023 г. и 2022 г. Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

#### 26.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството 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.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Дружеството към лихвения риск:

31 декември 2023	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	1 064	1 064
Финансови пасиви	(10 000)	(27 734)	(5 027)	(42 761)
	<b>(10 000)</b>	<b>(27 734)</b>	<b>(3 963)</b>	<b>(41 697)</b>

  

31 декември 2022	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	585	585
Финансови пасиви	(12 000)	(32 306)	(476)	(44 782)
	<b>(12 000)</b>	<b>(32 306)</b>	<b>109</b>	<b>(44 197)</b>

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2022 г.: +/- 0.5% ). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2023 г.

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(139)	139

31 декември 2022 г.

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(162)	162

Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, ръководството на Дружеството следи измененията на лихвените нива и през 2023 г. е предприело мерки за оптимизиране на валутния риск в краткосрочен план (виж пояснение 12).

## 26.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 1 064 хил. лв.

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

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	409	453
Пари и парични еквиваленти	655	132
<b>Балансова стойност</b>	<b>1 064</b>	<b>585</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2023 г. 88.23 % от търговските вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания (2022 г.: 98,23 %). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област, за които ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Дружеството не е предоставяло 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 Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. в съответствие със счетоводната политика на Дружеството (виж пояснение 4.13.4) всички финансови активи са класифицирани във фаза 1. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е признало коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 2 хил. лв. (2022 г.: 51 хил. лв.) (виж пояснение 8).

### 26.3. Анализ на ликвидния риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2023	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	6 690	4 395	24 467	2 717
Търговски задължения	4 492	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>11 182</b>	<b>4 395</b>	<b>24 467</b>	<b>2 717</b>

  

31 декември 2022	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	4 387	4 981	30 053	5 222
Търговски задължения	139	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>4 526</b>	<b>4 981</b>	<b>30 053</b>	<b>5 222</b>

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството 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.

#### 26.4. Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславява инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да повлияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите

#### 27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството 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.

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

Дружеството 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 Дружеството.

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

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

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал	20 024	19 879
+Субординиран дълг	-	640
<b>Коригиран капитал</b>	<b>20 024</b>	<b>20 519</b>
Общо задължения	52 563	52 328
- Пари и парични еквиваленти	(655)	(132)
<b>Нетен дълг</b>	<b>51 908</b>	<b>52 196</b>
<b>Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1: 2.59</b>	<b>1:2.54</b>

Изменението в съотношението през текущия спрямо предходния отчетен период се дължи основно на банков кредит (субординиран дълг) през 2023 г.

Дружеството 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, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

## 28. Други регулаторни оповестявания

### 28.1. Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Дружеството, нито пораждаат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на Премиер Фонд АДСИЦ. Те биха се отразили на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми. Ръководството анализира дължниците на Дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на емитента, свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

### 28.2. Въпроси, свързани с макроикономическата среда

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност

на инфлацията от 15.6% на годишна база, тя се забави до 8.6 % през декември 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са очакваното поевтиняване на хранителните продукти и понижаването на петрола на международните пазари. Същевременно в краткосрочен се очаква проинфлационният натиск да остане съществен, тъй като запазващото се силно потребителско търсене и нарастващите разходи за труд на единица продукция в условия на недостиг на работна ръка ще продължат да бъдат фактори, които ограничават степента на пренасяне от страна на фирмите на по-ниските международни цени на суровините върху крайните потребителски цени, най-вече в групата на услугите. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края на 2025 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на индивидуалния финансов отчет за издаване Дружеството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Дружеството ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

## **29. Събития след края на отчетния период**

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

- На 29 януари 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на земеделски земи в областите: Видин, Плевен, Велико Търново, Враца, Сливен и Хасково, за което е получило аванс в размер на 540 хил. лв. Към датата на предварителния договор Дружеството е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 1 253 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“. Очакван срок за прехвърляне на имотите е до края на второ тримесечие на 2024 г.
- На 9 февруари 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на недвижими имоти – земя и сгради, находящи се в гр. Русе, за което е получило аванс в размер на 3 272 хил. лв. без ДДС. Към датата на предварителния договор Дружеството е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 17 925 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“. Очакван срок за прехвърляне на имотите е през трето тримесечие на 2024 г.
- На 21 февруари 2024 г. Дружеството е сключило два договора за кредит на обща стойност 3 208 хил. лв. с цел придобиване на инвестиционен имот. Кредитите са обезпечени с ипотека на инвестиционния имот, закупен със средствата от кредита. На 28 февруари 2024 г. Дружеството е придобило недвижимия имот, находящ се в гр. Самоков, м-ст „Куроджийското“.

## **30. Одобрение на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 29 март 2024 г.

## Годишен индивидуален доклад за дейността

Индивидуалният доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ (Дружеството) за 2023 г. представя коментар и анализ на индивидуалния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2023 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

### Правен статут и обща информация за Дружеството

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 няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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.

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 Райфайзенбанк (България) ЕАД).

### Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- инвестиране в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;



- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

В съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС обхвата на допустимите инвестиции от Дружеството е следният:

- свободните си парични средства могат да инвестират в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;
- свободните си парични средства могат да влягат в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството.
- до 10 на сто от активите на Дружеството в едно или повече трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС;
- до 30 на сто от активите на Дружеството в специализирани дружества по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС;
- до 10 на сто от активите на Дружеството в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Общият размер на инвестициите на Дружеството позволени по ЗДСИЦДС не трябва да надвишават 30 на сто от активите му.

Стойността на инвестициите към 31 декември 2023 г. са в рамките на законовите изисквания и ограничения.

### **Капитал**

Към 31 декември 2023 г. и 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 лв. за една акция.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2023 г. са прехвърлени общо 128 365 броя акции. Минималната цена за периода е 12.30 лв. за акция, а максималната – 13.20 лв. Последните сделки с акции на Дружеството са от 15 декември 2023 г. на цена от 13.20 лв. на акция

Към 31 декември 2023 г. капиталът на Дружеството е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2023 г. не притежава такива.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

## **Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

## **Органи на управление**

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Премиер Фонд АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. През отчетния период не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

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

През периода не е имало промени в представителството на Дружеството.

Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала или облигации на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

### **Антония Стоянова Видинлиева**

- Нео Лондон Капитал АД, ЕИК 203039149 – член на Съвета на директорите;
- Грийнхаус Стрелча ЕАД, ЕИК 203828597 – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

### **Десислава Великова Иванова**

- Грийнхаус Стрелча ЕАД, ЕИК 203828597 – член на Съвета на директорите

### **Деница Димитрова Кукушева**

Не участва в управлението и не е собственик на други дружества.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на Устава, решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Дружеството, одобряване и приемане на годишните финансови отчети след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и други.

Промени в Устава на Дружеството могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава на Дружеството като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, внасяне на годишните финансови отчети пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Дружеството, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството.

Не са налице споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Дружеството стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще. Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Дружеството пред обществото.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

Към 31 декември 2023 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

## **Рискове**

Основните финансови инструменти, които използва Дружеството са търговски и други финансови вземания, заеми и търговски задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

### *Валутен риск*

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През 2023 г. и 2022 г. Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

### *Лихвен риск*

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството 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.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Дружеството към лихвения риск:

	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
<b>31 декември 2023</b>				
Финансови активи	-	-	1 064	<b>1 064</b>
Финансови пасиви	(10 000)	(27 734)	(5 027)	<b>(42 761)</b>
	<b>(10 000)</b>	<b>(27 734)</b>	<b>(3 963)</b>	<b>(41 697)</b>
<b>31 декември 2022</b>				
Финансови активи	-	-	585	<b>585</b>
Финансови пасиви	(12 000)	(32 306)	(476)	<b>(44 782)</b>
	<b>(12 000)</b>	<b>(32 306)</b>	<b>109</b>	<b>(44 197)</b>

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2022 г.: +/- 0.5% ). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

**31 декември 2023 г.**

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(139)	139

**31 декември 2022 г.**

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(162)	162

Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, ръководството на Дружеството следи измененията на лихвените нива и през 2023 г. е предприело мерки за оптимизиране на валутния риск в краткосрочен план (виж пояснение 12 към индивидуалния финансов отчет).

### *Кредитен риск*

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 1 064 хил. лв.

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

	<b>31 декември 2023</b>	<b>31 декември 2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	409	453
Пари и парични еквиваленти	655	132
<b>Балансова стойност</b>	<b>1 064</b>	<b>585</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2023 г. 88.23 % от търговските вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания (2022 г.: 98.23 %). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област, за които ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Дружеството не е предоставяло 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 Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. в съответствие със счетоводната политика на Дружеството (виж пояснение 4.13.4) всички финансови активи са класифицирани във фаза 1. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е признало коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 2 хил. лв. (2022 г.: 51 хил. лв.) (виж пояснение 8 към индивидуалния финансов отчет).

### *Ликвиден риск*

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

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2023	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	6 690	4 395	24 467	2 717
Търговски задължения	4 492	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>11 182</b>	<b>4 395</b>	<b>24 467</b>	<b>2 717</b>

  

31 декември 2022	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	4 387	4 981	30 053	5 222
Търговски задължения	139	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>4 526</b>	<b>4 981</b>	<b>30 053</b>	<b>5 222</b>

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството 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.

#### Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславява инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да повлияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите.

#### Преглед на дейността през 2023 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за 2023 г. е печалба в размер на 145 хил. лв. (2022 г.: 593 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2023 г. е 72 587 хил. лв. (2022 г.: 72 207 хил. лв.), от които текущи – 1 073 хил. лв. (2022 г.: 1 263 хил. лв.) и активи държани за продажба – 9 352 хил. лв. (2022 г.: 11 895 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 25 381 хил. лв. (2022 г.: 17 057 хил. лв.). Нетекущите пасиви на Дружеството към 31 декември 2023 г. са 27 182 хил. лв. спрямо 35 271 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. е на стойност 20 024 хил. лв. (2022 г.: 19 879 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба за периода, чийто основен източник са приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти, печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, печалба от продажба на нетекущи активи и начислени суми с обезщетителен характер по предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционни имоти.

#### **Важните събития през 2023 г. са:**

- На 24 февруари 2023 г. е взето решение да бъде увеличен основния капитал на дъщерното дружество Кабакум Истейтс ЕООД. Капиталът е увеличен от 12 500. лв., разпределен в 12 500 дяла с номинална стойност 1 лв., на 20 500 лв., разпределени в 20 500 дяла с номинална стойност 1 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез паричната вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.;
- На 27 февруари 2023 г. е взето решение да бъде увеличен акционерния капитал на дъщерното дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Капиталът е увеличен от 8 850 хил. лв. лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез паричната вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 22 март 2023 г.;
- През февруари 2023 г., поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството предоговори с обслужващата банка лихвата по валутния кредит да бъде фиксирана на 3 /три/ % за периода от месец януари 2023 г. до месец септември 2023 г.;
- Считано от 2 март 2023 г. банка-депозитар на Дружеството е Тексим Банк АД, с разрешение № 301 – ДСИЦ от 2 март 2023 г. на КФН;
- На 22 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. 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“;
- През месец април 2023 г. Премиер Фонд АДСИЦ е сключил договор за отдаване под наем на помещения от сградите си в гр. Русе и с Яребична, общ Аксаково;
- През месец май 2023 г. Дружеството е придобило земеделска земя в землището на община Сухиндол;
- През юни и юли 2023 г. Дружеството е сключило договори за отдаване под наем на собствена обработваема земеделска земя, находяща се в различни землища на страната;
- Считано от 1 юни 2023 г. банката – кредитор на Дружеството е приела промяна в стойността на референтния лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти (РЛПККК);
- На 21 юни 2023 г. се проведе Редовното годишно общо събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, на което след разрешение на КФН са приети промени в Устава на Дружеството;
- На 31 юли 2023 г. Поради промяна в инвестиционните намерения на продавача е прекратен предварителен договор с контрагент за придобиването на недвижими имоти в гр. Божурище, общ. Божурище, обл. София, в резултат, на което е начислено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Премиер Фонд АДСИЦ. Заплатеният аванс от

Дружеството е възстановен от продавача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет;

- На 10 август 2023 г. е взето решение да бъде увеличен основния капитал на дъщерното дружество Кабакум Истейтс ЕООД. Капиталът е увеличен от 20 500 лв., разпределен в 20 500 дяла с номинална стойност 1 лв., на 30 500 лв., разпределени в 30 500 дяла с номинална стойност 1 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез паричната вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 16 август 2023 г.;
- През месец септември 2023 г. Дружеството е придобило земя и сгради находящи се в община Павликени и сгради в община Севлиево;
- На 25 септември 2023 г. се проведе Извънредно общо събрание (ИОСА) на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, на което е взето решение да бъде продадено 100 % от дяловото участие на Премиер Фонд АДСИЦ в Кабакум Истейтс ЕООД, специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС на контрагент. ИОСА предостави правомощия на Съвета на директорите да предприеме необходимите действия да изпълни решенията взети на проведеното събрание.;
- На 29 септември 2023 г. е прехвърлен контролът над дружеството Кабакум Истейтс ЕООД на контрагент;
- През септември 2023 г. поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да бъде 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2,8 % и не повече от 3,6 % през периода от 25.09.2023 г. до 24.12.2023 г. включително.;
- На 4 октомври 2023 г. Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на собствен недвижим имот, находящ се в с Яребична, община Аксаково.;
- На 20 октомври 2023 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив. Дружеството е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 2 952 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“;
- На 31 октомври 2023 г. Дружеството, поради промяна в инвестиционните си намерения прекратява договор за продажба на собствения си недвижим имот в с. Стамболово. Имотът е рекласифициран от „Активи държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“ по справедливата му стойност към датата на рекласификацията в размер на 5 100 хил. лв., а машините и съоръженията са рекласифицирани от „Активи държани за продажба“ в „Машини и съоръжения“ по тяхната балансова стойност в размер на 1 349 хил. лв.
- Считано от 1 ноември 2023 г. Дружеството има назначен нов Директор за връзки с инвеститорите;
- На 5 декември 2023 г. е проведено общо събрание на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100024178 на Премиер Фонд АДСИЦ, на което са взети следните решения:
  - да бъде учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Дружеството в полза на довереника на облигационерите, с която да се обезпечат задълженията по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100024178;
  - Прекратяване на договора с представител на облигационерите;
  - Във връзка с решението да се обезпечи задължението по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100024178 и на основание чл. 100а, ал. 3 от ЗППЦК е избран довереник на облигационерите;
  - Финансовите показатели, които Дружеството изчислява и се задължава да спазва като емитент на облигационна емисия ще се изчисляват на консолидирана база;



- На 6 декември 2023 г. Дружеството е продало собствени недвижими имоти, находящи се в община Севлиево;
- На 18 декември 2023 г. Дружеството е сключило предварителен договор за придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. Самоков;
- През декември 2023 г. поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да бъде 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2,8 % и не повече от 3,85 % през периода от 25.12.2023 г. до 24.06.2024 г. включително;
- През декември 2023 г. Дружеството предоговори с обслужващата банка увеличение на размера на един от кредитите от 11 300 хил. лв на 12 000 хил. лв. За обезпечаване на по-големия размер на кредита се учредява договорна ипотека върху недвижим имот собственост на дружеството;
- През декември 2023 г. дружеството погасило банков кредит-овърдрафт.

### ***Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството***

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлация от 15.6% на годишна база, тя се забави до 8,6 % през декември 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са очакваното поевтиняване на хранителните продукти и понижаването на петрола на международните пазари. Същевременно в краткосрочен се очаква проинфлационният натиск да остане съществен, тъй като запазващото се силно потребителско търсене и нарастващите разходи за труд на единица продукция в условия на недостиг на работна ръка ще продължат да бъдат фактори, които ограничават степента на пренасяне от страна на фирмите на по-ниските международни цени на суровините върху крайните потребителски цени, най-вече в групата на услугите. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края 2025 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на индивидуалния финансов отчет за издаване Дружеството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Дружеството ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

### ***Прилагане на принципа за действащо предприятие***

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2023 г., е в размер на 145 хил. лв., неразпределената печалба е в размер на 7 312 хил. лв., паричният поток от оперативна дейност за текущия период е положителен в размер на 6 782 хил. лв., но текущата ликвидност на Дружеството се е влошила спрямо предходния отчетен период. Към 31 декември 2023 г.

текущите пасиви превишават текущите активи и активите държани за продажба с 14 956 хил. лв. като към същата дата Дружеството има договорно задължение за придобиване на инвестиционен имот в размер на 2 850 хил. лв., което следва да се реализира през 2024 г. (виж пояснение 6.1 индивидуалния финансов отчет). Ръководството е извършило детайлен анализ на неуредените разчети с клиенти и доставчици, текущите задължения по банкови кредити и по облигационен заем, както и сключените предварителни договори за продажба на имоти и получените авансови плащания по тях към отчетната дата. В допълнение към датата на оторизирането на индивидуалния финансов отчет за издаване (виж пояснение 29 към индивидуалния финансов отчет) Дружеството:

- е сключило два предварителни договора за продажба на инвестиционни имоти с обща продажна цена в размер 19 250 хил. лв. без ДДС.
- е придобило инвестиционен имот, описан по-горе, като покупката е финансирана изцяло с два банкови инвестиционни кредита.

В резултат на предприетите действия от ръководството за осигуряване на допълнителни постъпления и повишения контрол над оборотните средства, Дружеството е подобрило показателите си за краткосрочна и средносрочна ликвидност. Направените прогнози и бюджети за бъдещото развитие на Дружеството, съобразени с възможните промени в търговската му дейност, показват, че Дружеството би могло да продължи дейността си нормално и че осигуреното финансиране е достатъчно. В резултат на извършения преглед на дейността ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

### ***Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси***

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Дружеството, нито пораждат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на Премиер Фонд АДСИЦ. Те биха се отразили на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми. Ръководството анализира длъжниците на Дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на емитента, свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

### **Важни научни изследвания и разработки**

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

Основната инвестиционна цел на Премиер Фонд АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Дружеството също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;

- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

През 2024 г. Дружеството ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти. В потенциала на имотите, Ръководството на Дружеството отсява основно следните фактори при вземането на инвестиционни решения:

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

#### **Разкриване на регулирана информация**

През 2023 г. Дружеството разкрива регулирана информация пред Investor, X3 и e-Register.

Премиер Фонд АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: [http://4pr.eu/bg/?page\\_id=89](http://4pr.eu/bg/?page_id=89)

#### **Допълнителна информация по Наредба № 2/ 9 ноември 2021 г.**

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Индивидуалният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

- **Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия и източниците/начините на финансиране**

Към 31 декември 2023 г. Дружеството притежава 100% от акциите на едно специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Дружеството притежава инвестиционен портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в цяла България. Дружеството не притежава инвестиции в чужбина.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2023 г. е 60 918 хил. лв. (2022 г.: 58 580 хил. лв.).

Повече информация е представена в пояснение 6 към индивидуалния финансов отчет.

Дружеството не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия.

- **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информацията относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информацията за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага, Премиер Фонд АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти.

През периода Дружеството не е извършвало текущи ремонти на недвижимите имоти.

Премиер Фонд АДСИЦ не е извършвало строежи и подобрение на недвижими имоти.

През 2023 г. 23.16% от инвестиционните имоти (без аванси), вкл. инвестиционните имоти държани за продажба са отдавани под наем, спрямо 16.81 % през 2022 г.

Приходите от наеми за 2023 г. в размер на 867 хил. лв. (2022 г.: 130 хил. лв.) са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“.

Към 31 декември 2023 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 366 хил. лв., които представляват 35.18% спрямо общата стойност на вземанията произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Приходите на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

- **Сключени съществени сделки**

По-значимите събития и сделки вследствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през 2023 г., представени по-горе в раздел „Преглед на дейността през 2023 г. и важни събития“ от настоящия доклад.

- **Информацията относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.**

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 24 към индивидуалния финансов отчет.

- **Информацията относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информацията за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

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

Премиер Фонд АДСИЦ е заемополучател по следните банкови и един облигационен заеми:

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.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2022 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 1 768 хил. лв. (2022 г.: 2 495 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 17 хил. лв. (2022 г.: 18 хил. лв.), а нетекущата – 37 хил. лв. (2022 г.: 52 хил. лв.).

#### Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПКККК 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.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 200 хил. лв. (2022 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 4 601 хил. лв. (2022 г.: 5 801 хил. лв.). Текущата част на задължение по лихви е в размер на 29 хил. лв. (2022 г.: 29 хил. лв.), а нетекущата – 97 хил. лв. (2022 г.: 122 хил. лв.).

#### 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 2023 г., поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството предоговори с обслужващата банка лихвата по кредита, както следва:

- през февруари 2023 г. лихвеният процент по кредита се фиксира на 3% за периода от януари 2023 г. до септември 2023 г.
- през септември 2023 г лихвеният процент по кредита е променен на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 3.6% през периода от септември 2023 г. до декември 2023 г.
- През декември 2023 г. лихвеният процент по кредита е променен на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 3.85 % през периода от декември 2023 г. до 24.06.2024 г. включително.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв. (2022 г.: 371 хил. лв.), а нетекущата – 1 758 хил. лв. (2022 г.: 2 129 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв. (2022 г.: 10 хил. лв.), а нетекущата – 36 хил. лв. (2022 г.: 44 хил. лв.).

#### Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККККК 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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и следваща по ред ипотека на други имоти на дружеството.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2022 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 949 хил. лв. (2022 г.: 1 149 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2022 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 19 хил. лв. (2022 г. 23 хил. лв.).

#### Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 12 000 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, собственост на дружеството и следваща по ред ипотека на други имоти на дружеството.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 521 хил. лв. (2022 г.: 1 414 хил. лв.), а нетекущата – 8 359 хил. лв. (2022 г.: 9 180 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 6 хил. лв. (2022 г.: 6 хил. лв.)

#### 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2022 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 5 560 хил. лв. (2022 г.: 6 280 хил. лв.). Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо (2022 г.: 3 хил. лв.).

#### 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 – 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.

Към 31 декември 2022 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 640 хил. лв. Кредитът е погасен през 2023 г.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 3,85 % годишно.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Дружеството 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството

През декември 2023 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решение във връзка с облигационната емисия с ISIN код: BG2100024178:

- Учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Дружеството в полза на довереника на облигационерите за обезпечаването на задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации;
- Прекратява се договора на Премиер Фонд АДСИЦ с представител на облигационерите;
- Във връзка с решението да се обезпечи задължението по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100024178 и на основание чл. 100а, ал. 3 от ЗППЦК е избран довереник на облигационерите;
- Финансовите показатели, които Дружеството изчислява и се задължава да спазва като емитент на облигационна емисия ще се изчисляват на консолидирана база.

Към 31 декември 2023 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 6 000 хил. лв. (2022 г.: 4 000 хил. лв.), а нетекущата – 4 000 хил. лв. (2022 г.: 8 000 хил. лв.). Задължението за лихви е в размер на 277 хил. лв. (2022 г.: 26 хил. лв.). Към датата на оторизирането на индивидуалния финансов отчет за издаване Дружеството няма падежирани неизплатени задължения по облигационната емисия.

Дъщерното дружество на Премиер Фонд АДСИЦ не са встъпвали в договори за заем в качеството им на заемополучатели.

– **Информация относно отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества, заеми предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица, с посочване на имена и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техни дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви**

Премиер Фонд АДСИЦ и неговите дъщерни дружества не са предоставяли заеми и гаранции, както и не са поемали задължения към други лица.

– **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

**- Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС**

*Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС*

Активите на Дружеството към 31 декември 2023 г. възлизат на 72 587 хил. лв., като 87.05% са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на Дружеството към 31 декември 2023 г. възлизат на 2 447 хил. лв., като 97.15% са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

*Информация за спазването на изискванията по чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС*

Дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити.

Дружеството не притежава инвестиции в ипотечни облигации.

Дружеството не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, възлизащи на 9 398 хил. лв. или 12.95%.

Дружеството не притежава инвестиции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

През отчетния период Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Дружеството не е вземало кредити за покупка и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти – информация за получените кредити е оповестена в пояснение 12 към индивидуалния финансов отчет. През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ е предоговорил с кредитната институция размера на вече съществуващ кредит, с който е погасил напълно главница и лихви по договор за кредит-овърдрафт.

През 2023 г. дружеството не е придобило или продало активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През 2023 г. Дружеството придобива земеделски земи на територията на България. Всички земеделски земи закупени през отчетния период са оценени от лицензиран оценител преди тяхното придобиване.

**• Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През отчетния период в Премиер Фонд АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия не са настъпили промени в основните принципи на управление.

**• Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

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

*Политиката относно управление на финансовите ресурси на Премиер Фонд АДСИЦ:*

*Касае способността му да:*

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.



*Отчита влиянието на ключови фактори като:*

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

*Се основава на следните принципи:*

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Дружеството, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

В инвестиционната стратегия на Премиер Фонд АДСИЦ е заложен план за изпълнение на няколко проекта в краткосрочен и средносрочен период и перспективите за тяхното реализиране:

- ремонтване и модернизация на хотел Хавай, превръщайки го в притегателен център за гостите на столицата. Дружеството предвижда сключването на Договор за управление на имота, като по този начин ще се постигне регулярна доходност. Предвижда се и изграждането на комплекс от еднофамилни жилищни сгради и тяхната последваща продажба;
- дългосрочното отдаване на производствената база под наем и нейното развитие и обновяване в средносрочен период.;
- продажба на имота в гр. Добрич;
- продажба на имота в гр. Русе;
- продажба на имота в гр. Пловдив;
- продажба на земеделски земи

## **Други**

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Дружеството не е увеличавало капитала си чрез емитиране на нова емисия ценни книжа.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

През отчетната 2023 г. в Премиер Фонд АДСИЦ не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

• **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Считано от 1 ноември 2023 г., Директор за връзки с инвеститорите е Деян Любенов Иванов. До тази дата функцията Директор за връзки с инвеститорите е изпълнявала Сузан Ерджан Басри-Червенска. Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, e-mail: [office@4pr.eu](mailto:office@4pr.eu)

**Събития след края на отчетния период**

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

- На 29 януари 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на земеделски земи в областите: Видин, Плевен, Велико Търново, Враца, Сливен и Хасково, за което е получило аванс в размер на 540 хил. лв. Към датата на предварителния договор Дружеството е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 1 253 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“. Очакван срок за прехвърляне на имотите е до края на второ тримесечие на 2024 г.
- На 9 февруари 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на недвижими имоти – земя и сгради, находящи се в гр. Русе, за което е получило аванс в размер на 3 272 хил. лв. без ДДС. Към датата на предварителния договор Дружеството е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 17 925 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“. Очакван срок за прехвърляне на имотите е през трето тримесечие на 2024 г.
- На 21 февруари 2024 г. Дружеството е сключило два договора за кредит на обща стойност 3 208 хил. лв. с цел придобиване на инвестиционен имот. Кредитите са обезпечени с ипотека на инвестиционния имот, закупен със средствата от кредита. На 28 февруари 2024 г. Дружеството е придобило недвижимия имот, находящ се в гр. Самоков, м-ст „Куроджийското“.

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския

закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

**1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)**

Дружеството спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

**2. Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това**

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

**3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

**Вътрешен контрол и управление на риска**

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

**Анализ на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

## Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

## Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

## 4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

### 4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

Към 31 декември акционерите на Дружеството, притежаващи над 5% от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2023 г.			31 декември 2022 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	Пряко	925 496	51.42	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	122 910	6.83	Пряко	88 410	4.91	Пряко
	<b>1 048 406</b>	<b>58.25</b>		<b>1 013 906</b>	<b>56.33</b>	

### 4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

*Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;*

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"**

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

**4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"**

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт*

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

**4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"**

*Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

## **5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети**

### **Съвет на директорите**

Премиер Фонд АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите за 2023 г.

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2023 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2023 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2023 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

#### **Одитен комитет**

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

#### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на Премиер Фонд АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

**6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период**

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

**7. Заинтересовани лица и устойчиво развитие**

Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Ръководството на дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие.

В Дружеството има назначено едно лице на трудов договор. С оглед на изискванията на ЗППЦК е назначен на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. Основен критерий при избора на ръководни кадри и служители е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, полът, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху индивидуалния финансов отчет на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Дата: 29 март 2024 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.29 12:39:57  
+02'00'

/Антония Видинлиева/



## **ДОКЛАД**

### **ЗА**

## **ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЗА 2023 г.**

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на Директорите на Премиер Фонд АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията (Обн. - ДВ, бр. 32 от 02.04.2013 г.; изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г, изм. бр.60 от 20 юли 2021 г., изм. и доп. бр.64 от 03 август 2021 г.). Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите и утвърдена от ОСА на 27 юни 2017 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 16 септември 2020 г., изменена и допълнена на ОСА проведено на 22 юни 2021 г.

Настоящият доклад съставлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за 2023 г. Той съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през отчетната 2023 г. и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година.

**I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2023 г.**

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:**

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от Съвета на директорите на дружеството съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 27 юни 2017 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 16 септември 2020 г., изменена и допълнена на ОСА от 22 юни 2021 г. и е оповестена чрез интернет-страницата на дружеството:

[http://4pr.eu/bg/wp-content/uploads/2021/06/2021-06-22\\_PREM\\_Politika-za-vaznagrajdeniata\\_Premier-act.pdf](http://4pr.eu/bg/wp-content/uploads/2021/06/2021-06-22_PREM_Politika-za-vaznagrajdeniata_Premier-act.pdf).

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите ("Политиката") на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, Съветът на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е ползвал външни консултанти.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на дружеството с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

През отчетната финансова година „Премиер Фонд“ АДСИЦ прилага Политиката в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещото развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейската икономическа конюнктура, при отчитане на Националния Кодекс за корпоративно управление.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:**

Съгласно действащата Политика, „Премиер Фонд“ АДСИЦ през отчетната финансова година е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, чийто конкретен размер е одобрен от Общото събрание на акционерите на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и

дружеството договори за управление. Размерът на постоянното възнаграждение отчита задълженията, степента на натовареност и ангажираност на членовете на Съвета на директорите в управлението на дружеството, както и възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета. Постоянното възнаграждение отчита наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

За финансовата 2023 г. размерът на месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите е определен както следва: брутно месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 500 лв. През отчетната финансова година всички членове на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са получавали равни постоянни възнаграждения.

През отчетната 2023 г. не са изплащани допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:**

През отчетната 2023 г. не са предоставяни опции върху акции, вкл. акции на дружеството, права за придобиване на финансови инструменти или друг вид променливо възнаграждение. Съгласно чл. 12, ал. 2 от Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, само с решение на Общото събрание на акционерите се определят конкретните условия и параметри, при които може да се предостави такова променливо възнаграждение за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

Критериите за постигнатите резултати през 2023 г., въз основа на които е възможно да бъде предоставено друг вид променливо възнаграждение, са резултатите от дейността и други нефинансови показатели, определени в чл. 6 от Политиката за възнагражденията на дружеството.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:**

Поради фактът, че „Премиер Фонд“ АДСИЦ през отчетната 2023 г. е изплащало на корпоративното ръководство само постоянно възнаграждение, не са установени и прилагани методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнати резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:**

Всички членове на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ получават месечно възнаграждение, конкретния размер на което се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Възнаграждението се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление. В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство и финансово икономическото състояние на дружеството. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

**6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:**

„Премиер Фонд“ АДСИЦ не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения. За 2023 г. членовете на корпоративното ръководство са получили само постоянни възнаграждения, като плащанията на възнагражденията се осъществяват по банков път ежемесечно.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо:**

По отношение на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е налице ангажимент на дружеството за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на корпоративното ръководство и дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година.

#### **8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:**

Съгласно чл. 7, ал. 1 от действащата Политика на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, изплащането на 40 % от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 години, като разсрочената част от променливото възнаграждение се изплаща пропорционално или чрез постепенно нарастване, всяка година, през периода на разсрочване. През отчетната 2023 г. не е взето решение за изплащане на променливи възнаграждения и съответно не са определени периоди на отлагане на изплащането им.

#### **9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:**

В чл.10 на действащата Политика на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са предвидени следните условия и обезщетения при прекратяване на договора с член на Съвета на директорите:

- При прекратяване на договор с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран дружеството не дължи обезщетение.
- При прекратяване на договора с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ преди изтичане на мандата, за който е избран не по негова вина дружеството не му дължи обезщетение.
- При неспазване на срока на предизвестие при предсрочно прекратяване на договора с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не се дължи обезщетение.
- При предсрочно прекратяване на договора с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ поради неспазване на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност обезщетение не се дължи.

#### **10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:**

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

#### **11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:**

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

#### **12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:**

Членове на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ към 31 декември 2023 г. са:

**Антония Стоянова Видинлиева** – член на СД и изпълнителен директор

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 22 юни 2026 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

**Деница Димитрова Кукушева** – председател на СД

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на

директорите, а именно до 22 юни 2026 г.

- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

**Десислава Великова Иванова** – член на СД;

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 22 юни 2026 г
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

През отчетната 2023 г. дружеството няма прекратен договор с член на Съвета на директорите.

### 13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

С решение на Редовно годишно общо събрание на акционерите от 22 юни 2021 г. месечното брутно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е определено в размер на 500 лв.

През 2023 г. на ключовия управленски персонал на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Антония Стоянова Видинлиева	Член на СД и изпълнителен директор	6 000.00
Деница Димитрова Кукушева	Председател на СД	6 000.00
Десислава Великова Иванова	Член на СД	6 000.00

За 2023 г. не са изплащани и не се предвиждат изплащания на други материални стимули.

### 14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

През 2023 г. на ключовия управленски персонал на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са начислени и изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)	Нетно възнаграждение (лева)
Антония Стоянова Видинлиева	Член на СД и изпълнителен директор	6 000.00	3 899.76
Деница Димитрова Кукушева	Председател на СД	6 000.00	5 400.00
Десислава Великова Иванова	Член на СД	6 000.00	4 199.94

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите на дружеството не са получавали променливи и непарични възнаграждения. Дружеството няма условни и разсрочени задължения, възникнали през годината. Към 31 декември 2023 г. „Премиер Фонд“ АДСИЦ не дължи суми за изплащане на пенсии или обезщетения при пенсиониране.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Антония Стоянова Видинлиева – изпълнителен член на СД на Премиер Фонд АДСИЦ	Председател на СД на Нео Лондон Капитал АД	7 800.00
Антония Стоянова Видинлиева – изпълнителен член на СД на Премиер Фонд АДСИЦ	Изпълнителен директор на Грийнхаус Стрелча ЕАД	6 000.00
Десислава Великова Иванова – изпълнителен член на СД на Премиер Фонд АДСИЦ	Председател на СД на Грийнхаус Стрелча ЕАД	6 000.00

в) *възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им*

През 2023 г. никой от членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е получавал възнаграждение под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

е) *всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор*

Договорите с членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) *платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година*

През 2023 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите и не са освобождавани членове.

е) *обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д"*

През 2023 г. никой от членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“–„д“.

ж) *информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите*

През 2023 г. по отношение на никой от членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

#### **15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

а) *брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*

б) *брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*

в) *брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;*

г) *всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;*

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство, но такива не са изплащани или предоставяни през отчетната 2023 г.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне в хил. лв.**

Година	2018г.	2019г.	Изменен ие 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020г.	Изменен ие 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменен ие 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменен ие 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменен ие 2023 г. спрямо 2022 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	53	32	-40 %	18	-44 %	18	0 %	18	0 %	18	0 %
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	16	10	-38 %	6	-40 %	6	0 %	6	0 %	6	0 %
Резултати на дружеството - печалба	2 029	180	-91 %	204	13 %	222	9 %	593	167%	145	-76 %
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	7	39	457 %	40	3%	38	-5 %	41	8 %	21	-49 %
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	7	20	186%	20	0%	26	30 %	21	19 %	13	38 %

Забележка: Един от служителите за периода от м. 01.2023 г. до м. 07.2023 г. е в отпуск по майчинство.

**17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение**

През 2023 г. на членовете на Съвета на директорите не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане такова възнаграждение.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

През 2023 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията. Съветът на директорите следи степента на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността. Те очакват, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължи изплащането на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството не е отчитало и изплащало променливи възнаграждения през отчетната 2023 г.

**II. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

В настоящата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите за залегнали основните принципи на Наредба 48 на КФН.

Политиката има за цел да подкрепи дългосрочните бизнес цели на дружеството и да насърчава поведение, което подкрепя създаването на стойност за акционерите, като в същото време осигурява конкурентно възнаграждение, което е достатъчно да привлече и задържи директори с качества, необходими за успешно управление и развитие на дружеството.

Тази политика е разработена за прилагане за дълъг период от време, освен в случай, че акционерите на дружеството не поискат нейната актуализация и промяна. Изменения в утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика, се приемат по реда на нейното изготвяне и утвърждаване.

Съветът на директорите счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни с оглед на постигнатите финансови резултати през отчетния период. Тяхното прилагане и занапред ще бъде приоритет на Съвета на директорите.

Съвета на директорите е отговорен за своевременното оповестяване на утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията и последващите изменения в нея.

Към края на отчетната 2023 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплатени, начислените за м. декември 2023 г. постоянни възнаграждения в размер на 1 хил. лв. Същите се очаква да бъдат уредени през следващата 2024 г. Дружеството не е прекратявало предсрочно договор с член на Съвета на директорите, респективно не са начислявани и изплащани обезщетения при прекратяване. Не е налице искане за връщане на получено възнаграждение, поради липса на такова основание.

гр. Варна  
29 март 2024 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.29 12:41:33  
+02'00'  
/Антония Видинлиева/

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл.10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Долуподписаните:

1. Антония Стоянова Видинлиева, в качеството си на представляваща „Премиер Фонд“ АДСИЦ
- и
2. Стела Славова Григорова, в качеството си на съставител,

### ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен индивидуален финансов отчет и пояснения към 31 декември 2023 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

2. Годишния индивидуален доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 29 март 2024 г.  
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.29 12:42:27  
+02'00'

Антония Видинлиева  
Изпълнителен директор

STELA  
SLAVOVA  
GRIGOROVA  
2024.03.29  
12:33:28 +02'00'

Стела Григорова  
Съставител



Грант Торнтон ООД  
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София  
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна  
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
ел. поща: [office@bg.gt.com](mailto:office@bg.gt.com)  
уеб сайт: [www.grantthornton.bg](http://www.grantthornton.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
Премиер Фонд АДСИЦ  
ул. Цар Асен № 5, гр. Варна

### Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет дава ярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Пояснения 6.1 от индивидуалния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 50 016 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: <ul style="list-style-type: none"><li>- придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Дружеството по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;</li></ul>

<p>имот. Предоставените аванси по предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти към 31 декември 2023 г. са в размер на 1 550 хил. лв. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. е в размер на 1 399 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че инвестирането в недвижими имоти е основна дейност на Дружеството и представляват 71.04% от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;</li> <li>- оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост;</li> <li>- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;</li> <li>- проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация;</li> <li>- процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти;</li> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.</li> </ul>
---	--

#### **Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от индивидуалния доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражданията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

#### **Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо

предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не

следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на индивидуалния доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

### **Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в индивидуалния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет;
- (б) индивидуалният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
  - в индивидуалния доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Премиер Фонд АДСИЦ, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите съгласно т.2 от Приложение №3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в индивидуалния доклад за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

### **Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от индивидуалния доклад за дейността.

### **Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 24 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща

на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., приложен в електронния файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20231231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20231231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в индивидуалния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20231231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

***Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2023 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 21 юни 2023 г., за период от една година.

- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2023 г. на Дружеството представлява четвърта поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

**Марий Апостолов**  
Управител

MARIY  
GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Digitally signed by  
MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Date: 2024.03.29  
21:00:51 +02'00'

**Диян Ганчев**  
Регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN  
KOSTADINOV  
GANCHEV  
Digitally signed by  
DIYAN KOSTADINOV  
GANCHEV  
Date: 2024.03.29  
20:55:22 +02'00'

**Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032**

29 март 2024 г.  
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Грант Торнтон ООД  
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София  
адрес: бул. Княз Борис № 111, 9000 Варна  
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
ел. поща: [office@bg.gt.com](mailto:office@bg.gt.com)  
уеб сайт: [www.grantthornton.bg](http://www.grantthornton.bg)

## ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите на  
Премиер Фонд АДСИЦ  
ул. Цар Асен № 5  
гр. Варна

### Долуподписаните:

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД, с ЕИК 831716285, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, 1421, бул. „Черни връх“ № 26 и

2. Диян Костадинов Ганчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 863 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД (с рег. № 032 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларираме, че**

Одиторско дружество Грант Торнтон ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за 2023 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 29 март 2024 г.

**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за 2023 година, издаден на 29 март 2024 г.:**

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Премиер Фонд АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснение 24 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 4 от одиторския доклад*).
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща

на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 5 от одиторския доклад*).

**Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2023 г., с дата на одиторския доклад 29 март 2024 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 29 март 2024 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.**

Марий Апостолов  
Управител

MARIY  
GEORGIEV  
APOSTOLOV

Digitally signed by  
MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Date: 2024.03.29  
21:01:42 +02'00'

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

Диян Ганчев  
Регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN  
KOSTADINOV  
GANCHEV

Digitally signed by  
DIYAN KOSTADINOV  
GANCHEV  
Date: 2024.03.29  
20:56:03 +02'00'

29 март 2024 г.  
гр. София, България



Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Финансов отчет

Грийнхаус Стрелча ЕАД

31 декември 2023 г.

# Съдържание

## Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

## Годишен доклад за дейността

Годишният доклад за дейността на Грийнхаус Стрелча ЕАД (Дружеството) за 2023 г. представя коментар и анализ на финансовия отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

### 1. Обща информация.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Търговски регистър с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 137, офис 20.

### 2. Управление на Дружеството

Органите на управление на Дружеството са едноличния собственик и Съвет на директорите.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ, ЕИК: 148006882, представлявано от Антония Видинлиева.

Дружеството има едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 31 декември 2023 г.:

- Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор
- Десислава Великова Иванова – Председател на съвета на директорите
- Михаил Динчев Неделев – Член на Съвета на директорите

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

### 3. Капитал

На 27 февруари 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 8 850 хил. лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. е в размер на 8 900 хил. лв. и се състои от 89 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала към 31 декември 2023 г. е Премиер Фонд АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 31 декември 2023 г. членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават акции от Дружеството.

### 4. Предмет на дейност и състояние на Дружеството

Предметът на дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД съгласно неговия устав 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.

Към 31 декември 2023 г. Грийнхаус Стрелча ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

### 5. Сключени съществени сделки

През месец април 2022 г. е сключен договор за наем за период от 1 година за отдаване под наем на инвестиционни имоти (земя и сгради), находящи се в град Стрелча, област Пазарджик, който е продължен с анекси до края на 2024 г.

## **6. Важни събития за Дружеството през периода**

През разглеждания период са настъпили следните събития от съществено значение за Дружеството:

На 27 февруари 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 8 850 хил. лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.

## **7. Вероятното бъдещо развитие на предприятието.**

Ръководството на Дружеството планира постепенно стабилизиране на състоянието на Дружеството, както и активно развитие на основната дейност в обозримото бъдеще.

Грийнхаус Стрелча ЕАД е създадено с основната цел да реализира инвестиционно предложение за интегриран проект за изграждане на иновативен и високотехнологичен оранжерийен комплекс за производство на краставици по холандска технология, в едно с логистичен център за сортиране, пакетиране, съхранение и дистрибуция на краставици, от който да генерират стабилни приходи от наем и печалба.

През 2023 г. Дружеството е възложило на външна фирма извършването на предпроектни проучвания и разработване на идеен проект за изграждане на Фотоволтаична Електрическа Централна (ФЕЦ).

## **8. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През периода Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

## **9. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.**

През периода Дружеството не е придобило собствени акции.

## **10. Наличието на клонове на предприятието**

Дружеството няма клонове в България и/или в чужбина.

## **11. Преглед на дейността през 2023 г.**

Финансовият резултат от дейността на Грийнхаус Стрелча ЕАД за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е печалба в размер на 22 хил. лв. (2022 г.: загуба в размер на 43 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2023 г. е 9 886 хил. лв. (2022 г.: 9 846 хил. лв.).

Паричните средства към 31 декември 2023 г. са 7 хил. лв. (2022 г.: 5 хил. лв.).

Пасивите към 31 декември 2023 г. са в размер на 488 хил. лв. (2022 г.: 520 хил. лв.).

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. възлиза на 9 398 хил. лв. (2022 г.: 9 326 хил. лв.).

## **Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството**

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлацията от 15.6% на годишна база, тя се забави до 8,6 % през декември 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са очакваното поевтиняване на хранителните продукти и понижаването на петрола на международните пазари. Същевременно в краткосрочен се очаква проинфлационният натиск да остане съществен, тъй като запазващото се силно потребителско търсене и нарастващите разходи за труд на единица продукция в условия на недостиг на работна ръка ще продължат да бъдат фактори, които ограничават степента на пренасяне от страна на фирмите на по-ниските

международни цени на суровините върху крайните потребителски цени, най-вече в групата на услугите. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края 2025 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

### **Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие**

През 2023 г. Дружеството продължи да осъществява своята дейност, свързана с недвижими имоти. Основен източник на приходи са приходите от наеми, които през отчетния период са нараснали със 71 хил. лв. спрямо 2022 г. в резултат, на което Дружеството реализира печалба за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. в размер на 22 хил. лв. спрямо загуба за 2022 г. в размер на 43 хил. лв. На 9 март 2023 г. е извършено увеличение на акционерния капитал на Дружеството от 8 850 хил. лв. на 8 900 хил. лв. Увеличението на капитала в размер на 50 хил. лв. е извършено чрез парична вноска като средствата са използвани за покриване на текущи задължения. Паричният поток от оперативна дейност за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е отрицателен в размер на 14 хил. лв. като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 30 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Ръководството на Дружеството е преценило, че на този етап икономическите санкции и потенциалните макроикономически ефекти в България и в Европа, вследствие на продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна, не оказват влияние върху способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно то продължава да приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

### **12. Използваните от предприятието финансови инструменти.**

Балансовите стойности на финансовите активи на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	<b>31 декември 2023</b>	<b>31 декември 2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:</b>		
Търговски и други вземания	8	2
Пари и парични еквиваленти	7	5
	<b>15</b>	<b>7</b>
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>		
Търговски и други задължения	3	20
	<b>3</b>	<b>20</b>

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти, като най-значимите са кредитен риск и ликвиден риск.

#### **12.1 Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

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.

## 12.2 Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

## 13. Информация по чл. 247 ал. 2 от Търговския закон:

- Получените брутни възнаграждения общо от членовете на Съвета на директорите през 2023 г. са 17 хил. лв.
- Освен получените брутни възнаграждения за 2023 г., членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Няма условия или разсрочени възнаграждения от 2023 г., както и други суми за пенсии, обезщетения или други подобни обезщетения.
- Членовете на СД не притежават акции от Дружеството.
- Правата на членовете на СД да придобиват акции или облигации на дружеството се определят от Общото събрание на акционерите. Към датата на съставяне на настоящия Доклад, ОСА не е взело решение за придобиване от членовете на СД на акции или облигации от Дружеството.

## 14. Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

Антония Стоянова Видинлиева:

- "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД – Председател на Съвета на директорите;
- „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ – Изпълнителен директор.

Десислава Великова Иванова:

- „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ – Председател на Съвета на директорите.

Михаил Динчев Неделев:

- ПОТРЕБИТЕЛНА КООПЕРАЦИЯ „БАРИКАДИ“ – Член на Контролен съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „СПЕЦИАЛИЗИРАН УЧЕНИЧЕСКИ БАТАЛЪОН „ВАСИЛ ЛЕВСКИ“ –  
Управител.

## 15. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

6 март 2024 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.06  
17:29:01 +02'00'

/Антония Видинлиева/

Грант Торнтон ООД  
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София  
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна  
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
ел. поща: [office@bg.gt.com](mailto:office@bg.gt.com)  
уеб сайт: [www.grantthornton.bg](http://www.grantthornton.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на  
Грийнхаус Стрелча ЕАД  
гр. София, бул. “Тодор Александров” №137, офис 20

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Грийнхаус Стрелча ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

#### Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството

определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

### **Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията



на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

**Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познание и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

**Марий Апостолов**  
Управител

MARIY  
GEORGIEV

Digitally signed by MARIY  
GEORGIEV APOSTOLOV  
Date: 2024.03.06 18:10:42  
+02'00'

**Грант Торнтон ООД** APOSTOLOV  
**Одиторско дружество, рег. № 032**

**Диян Ганчев**  
Регистриран одитор отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV  
GANCHEV

Digitally signed by DIYAN  
KOSTADINOV GANCHEV  
Date: 2024.03.06 18:08:15 +02'00'

6 март 2024 г.  
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Грийнхаус Стрелча ЕАД  
 Финансов отчет  
 31 декември 2023 г.

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5	9 838	9 838
<b>Нетекущи активи</b>		<b>9 838</b>	<b>9 838</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	6	8	2
Предплащания и други активи	7	33	1
Пари и парични еквиваленти	8	7	5
<b>Текущи активи</b>		<b>48</b>	<b>8</b>
<b>Общо активи</b>		<b>9 886</b>	<b>9 846</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	9.1	8 900	8 850
Преоценъчен резерв	9.2	4 269	4 269
Натрупана загуба		(3 771)	(3 793)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>9 398</b>	<b>9 326</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Отсрочени данъчни пасиви	10	470	474
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>470</b>	<b>474</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	11	17	44
Задължения към свързани лица	19	1	2
<b>Текущи пасиви</b>		<b>18</b>	<b>46</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>488</b>	<b>520</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>9 886</b>	<b>9 846</b>

Съставил:

Grozyo  
 Georgiev  
 Grozev

Digitally signed by Grozyo Georgiev Grozev  
 2024.03.06 17:24:54  
 +02'00'

**Грозьо Грозев**

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
 STOYANOVA  
 VIDINLIEVA  
 VIDINLIEVA

Digitally signed by ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
 2024.03.06  
 17:30:00 +02'00'

**Антония Видинлиева**

Дата: 6 март 2024 г.

С одиторски доклад:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV  
 APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV  
 Date: 2024.03.06 18:09:10  
 +02'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV  
 GANCHEV

Digitally signed by DIYAN KOSTADINOV GANCHEV  
 Date: 2024.03.06 18:06:35 +02'00'

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

Грийнхаус Стрелча ЕАД  
 Финансов отчет  
 31 декември 2023 г.

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от наеми	5	226	155
Други приходи		-	1
Разходи за материали	12	(10)	(9)
Разходи за външни услуги	13	(16)	(5)
Разходи за персонала	14	(112)	(113)
Други разходи	15	(69)	(71)
<b>Печалба / (загуба) от оперативна дейност</b>		<b>19</b>	<b>(42)</b>
Финансови разходи	16	(1)	(1)
<b>Печалба / (загуба) преди данъци</b>		<b>18</b>	<b>(43)</b>
Приходи от данъци върху дохода	17	4	-
<b>Печалба / (загуба) за годината</b>		<b>22</b>	<b>(43)</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината</b>		<b>22</b>	<b>(43)</b>

Съставил:

Grozyo Georgiev  
 Georgiev  
 Grozev  
 2024.03.06  
 17:25:45 +02'00'

**Грозьо Грозев**

Изпълнителен директор:

ANTONIA STOYANOVA  
 STOYANOVA  
 VIDINLIEVA  
 2024.03.06  
 17:30:32 +02'00'

**Антония Видинлиева**

Дата: 6 март 2024 г.

С одиторски доклад:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV  
 APOSTOLOV  
 Digitally signed by MARIY  
 GEORGIEV APOSTOLOV  
 Date: 2024.03.06 18:09:34  
 +02'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV  
 GANCHEV  
 Digitally signed by DIYAN  
 KOSTADINOV GANCHEV  
 Date: 2024.03.06 18:07:01 +02'00'

## Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	8 850	4 269	(3 793)	9 326
Емитиране на акции	50	-	-	50
Сделки със собствениците	50	-	-	50
Печалба за годината	-	-	22	22
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	22	22
Салдо към 31 декември 2023 г.	8 900	4 269	(3 771)	9 398

  

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	8 850	4 269	(3 750)	9 369
Загуба за годината	-	-	(43)	(43)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	(43)	(43)
Салдо към 31 декември 2022 г.	8 850	4 269	(3 793)	9 326

Съставил:

Grozyo Georgiev  
Georgiev  
Grozev  
2024.03.06  
17:26:08 +02'00'

Грозьо Грозев

Изпълнителен директор:

ANTONIA STOYANOVA  
STOYANOVA VIDINLIEVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.06  
17:31:19 +02'00'

Антония Видинлиева

Дата: 6 март 2024 г.

С одиторски доклад:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Digitally signed by MARIY  
GEORGIEV APOSTOLOV  
Date: 2024.03.06 18:09:56  
+02'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV  
KOSTADINOV GANCHEV  
GANCHEV  
Digitally signed by DIYAN  
KOSTADINOV GANCHEV  
Date: 2024.03.06 18:07:22  
+02'00'

## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023	2022
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		265	266
Плащания към доставчици		(50)	(21)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(106)	(105)
Платени данъци, различни от корпоративен данък		(120)	(136)
Други парични потоци, нетно		(3)	(1)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(14)</b>	<b>3</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Предоставен аванс за придобиване на нетекущи активи		(33)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(33)</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Емитиране на акции		50	-
Плащания на лихви, такси и комисионни		(1)	(1)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>49</b>	<b>(1)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		5	3
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	8	<b>7</b>	<b>5</b>

**Съставил:**

Grozyo Georgiev  
Georgiev  
Grozev  
2024.03.06  
17:26:36 +02'00'

**Грозьо Грозев**

**Изпълнителен директор:**

ANTONIA STOYANOVA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.03.06  
17:31:57 +02'00'

**Антония Видинлиева**

**Дата: 6 март 2024 г.**

**С одиторски доклад:**

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY  
GEORGIEV  
APOSTOLOV  
Digitally signed by MARIY  
GEORGIEV APOSTOLOV  
Date: 2024.03.06 18:10:16  
+02'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV  
GANCHEV  
Digitally signed by DIYAN  
KOSTADINOV GANCHEV  
Date: 2024.03.06 18:07:43 +02'00'

# Пояснения към финансовия отчет

## 1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД се състои в 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговски регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 137, офис 20.

Капиталът на Дружеството е в размер на 8 900 хил. лв., разпределен в 89 000 бр. поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на една акция е 100 лв.

Грийнхаус Стрелча ЕАД се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор
- Десислава Великова Иванова – Председател на Съвета на директорите
- Михаил Динчев Неделев – Член на Съвета на директорите.

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

Броят на наетите лица в Дружеството към 31 декември 2023 г. е 10 души – седем на трудов договор, двама на договор за управление и контрол и един на трудов договор и договор за управление и контрол.

Средносписъчният брой на заетите лица за 2023 г. е 7 души.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ с ЕИК 148006882, чиито капиталови и дългови инструменти котират на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

## 2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

### 2.1 Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

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.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

### 2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

През 2023 г. Дружеството продължи да осъществява своята дейност, свързана с недвижими имоти. Основен източник на приходи са приходите от наеми, които през отчетния период са нараснали със 71 хил. лв. спрямо 2022 г. в резултат, на което Дружеството реализира печалба за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. в размер на 22 хил. лв. спрямо загуба за 2022 г. в размер на 43 хил. лв. На 9 март 2023 г. е извършено увеличение на акционерния капитал на Дружеството от 8 850 хил. лв. на 8 900 хил. лв. Увеличението на капитала в размер на 50 хил. лв. е извършено чрез парична вноска като средствата са използвани за покриване на текущи задължения. Паричният поток от оперативна дейност за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е отрицателен в размер на 14 хил. лв. като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 30 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Ръководството на Дружеството е преценило, че на този етап икономическите санкции и потенциалните макроикономически ефекти в България и в Европа,

вследствие на продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна, не оказват влияние върху способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2023 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

#### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

### **4. Съществена информация за счетоводната политика**

#### **4.1. Общи положения**

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти по справедлива стойност през печалбата и загубата. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

#### **4.3. Сделки с чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

#### **4.4. Приходи**

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти (виж пояснения 4.6 и 4.7).

#### **4.5. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

#### **4.6. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.



Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.7 и пояснение 4.5.

#### **4.7. Лизинг**

##### **Дружеството като лизингодател**

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

#### **4.8. Финансови инструменти**

##### **4.8.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.8.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **4.8.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови вземания.

### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

### **Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

#### **4.8.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### **Търговски и други вземания**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Предвид малкия брой контрагенти се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на

евентуалната загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

#### **Пари и парични еквиваленти**

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

#### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.8.5.Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

#### **4.9. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.10. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.11. Собствен капитал и резерви**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Преоценъчният резерв включва печалби от преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, които са рекласифицирани от имоти, машини и съоръжения в инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрита загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

#### **4.13. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.14.

##### **4.13.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.14.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти**

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на

наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 5.

#### **4.14.2. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството (виж пояснения 6 и 8).

## 5. Инвестиционни имоти

В края на 2020 г. 100 % от акциите на дружеството са придобити от Премиер фонд АДСИЦ, който става едноличен собственик на капитала на Дружеството. В съответствие със законите изисквания и счетоводната политиката на новия собственик, дълготрайните материални активи на Дружеството са рекласифицирани от имоти, машини и съоръжения в 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 и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Последната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2023 г.

Като инвестиционни имоти в годишния отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, представляващи земеделска земя 360 дка и 8 сгради, находящи се в град Стрелча, обл. Пазарджик.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2023 г. е в размер на 9 838 хил. лв. (2022 г.: 9 838 хил. лв.). Инвестиционните имоти на Дружеството не са заложили като обезпечение по задължения.

През м. април 2022 г. Дружеството е сключило договор за наем за отдаване на инвестиционни имоти за срок от една година. През 2023 г. срокът е удължен до 1 януари 2025 г. Приходите от наеми за 2023 г. в размер на 226 хил. лв. (2022 г.: 155 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми”.

Бъдещите минимални лизингови постъпления (до 1 година) са в размер на 210 хил. лв.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти в размер на 68 хил. лв. (2022 г. - 70 хил. лв.) са отнесени на ред „Други разходи”.

### Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Земи и сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството се определя на базата на доклад на независим лицензиран оценител към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи.

- Метод на пазарните сравнения – при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на

оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

## 6. Търговски и други вземания

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по договори за наем	8	2
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение на индивидуална база за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

## 7. Предплащания и други активи

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Предоставен аванс за проектиране	33	-
Други	-	1
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>33</b>	<b>1</b>

През 2023 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 33 хил. лв. за предпроектни проучвания и разработване на идеен проект за изграждане на Фотоволтаична Електрическа Централна (ФЕЦ). Общата стойност на услугата по договора възлиза на 109 хил. лв.

## 8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	7	5
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило 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 Дружеството.

## 9. Собствен капитал

### 9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2022 г. е в размер на 8 850 хил. лв. и се състои от 88 500 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

На 27 февруари 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 8 850 хил.

лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. е в размер на 8 900 хил. лв. и се състои от 89 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ.

## 9.2. Преоценъчен резерв

Резервите в размер на 4 269 хил. лв. (2022 г.: 4 269 хил. лв.) са формирани във връзка с преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, които са рекласифицирани към 31 декември 2020 г. в инвестиционни имоти. При последващо освобождаване от инвестиционния имот преоценъчният резерв ще бъде прехвърлен в неразпределена печалба.

## 10. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2022	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	474	474	(4)	470
	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>(4)</b>	<b>470</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	474	474		470
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>474</b>	<b>474</b>		<b>470</b>

Дружеството е реализирало данъчни загуби за периода 2018 г. - 2022 г. в общ размер на 858 хил. лв. За годината, приключваща на 31 декември 2023 г. Дружеството е приспаднало данъчна загуба в размер на 6 хил. лв. и не е признало отсрочени данъчни активи в размер на 85 хил. лв. поради несигурността и невъзможността да се предвиди дали и с какво темпо Дружеството ще успее да използва данъчните загуби, които има право да приспада от облагаеми печалби през следващите пет години.

## 11. Търговски и други задължения

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	3	20
<b>Финансови пасиви</b>	<b>3</b>	<b>20</b>
Задължения към персонала	8	9
Данъци и такси	5	14
Други задължения	1	1
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>14</b>	<b>24</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>17</b>	<b>44</b>

## 12. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Ел. енергия	(7)	(7)
Други разходи за материали	(3)	(2)
	<b>(10)</b>	<b>(9)</b>



### 13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Ремонтни дейности	(11)	-
Независим финансов одит	(3)	(2)
Професионални услуги	(1)	(1)
Други	(1)	(2)
	<u>(16)</u>	<u>(5)</u>

### 14. Възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за заплати	(94)	(94)
Разходи за осигуровки	(18)	(18)
Компенсируеми отпуски	-	(1)
<b>Разходи за персонала</b>	<u>(112)</u>	<u>(113)</u>

### 15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за местни данъци и такси	(68)	(70)
Други	(1)	(1)
<b>Други разходи</b>	<u>(69)</u>	<u>(71)</u>

### 16. Финансови разходи

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Други финансови разходи	(1)	(1)
<b>Финансови разходи</b>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

### 17. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, са базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %). Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	18	(43)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	(2)	-
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1	15
Приспадане на непризнати данъчни загуби	1	-
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	(4)
<b>Текущ разход за данък върху дохода</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Възникване и обратно проявление на временни разлики	4	-
<b>Приходи от данъци върху дохода</b>	<u>4</u>	<u>-</u>

## 18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват едноличния акционер 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 2023 г. включват ключов управленски персонал.

### 18.1 Сделки с едноличния акционер

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Постъпления от емитиране на акции	50	-

### 18.2 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати	17	18

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

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	1	2
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<u><u>1</u></u>	<u><u>2</u></u>

## 20. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Търговски и други финансови вземания	6	8	2
Пари и парични еквиваленти	8	7	5
		<u>15</u>	<u>7</u>
<b>Финансови пасиви</b>			
Финансови пасиви по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	11	3	20
		<u>3</u>	<u>20</u>

## 21. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 20. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са ценови, кредитен и ликвиден риск.

#### 21.1. Анализ на ценовия риск

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлация от 15.6% на годишна база, тя се забави до 8,6 % през декември 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са очакваното поевтиняване на хранителните продукти и понижаването на петрола на международните пазари. Същевременно в краткосрочен се очаква проинфлационният натиск да остане съществен, тъй като запазващото се силно потребителско търсене и нарастващите разходи за труд на единица продукция в условия на недостиг на работна ръка ще продължат да бъдат фактори, които ограничават степента на пренасяне от страна на фирмите на по-ниските международни цени на суровините върху крайните потребителски цени, най-вече в групата на услугите. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края 2025 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

### 21.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка със следните финансови активи:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	6	8	2
Пари и парични еквиваленти	8	7	5
		<u>15</u>	<u>7</u>

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Към датата на финансовия отчет няма необезценени търговски вземания или такива с изтекъл срок на плащане. По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

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.

### 21.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи До 6 месеца хил. лв.
Търговски и други задължения	<u>3</u>
Общо	<u>3</u>

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи До 6 месеца хил. лв.
Търговски и други задължения	<u>20</u>
Общо	<u>20</u>

## 22. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството 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.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към общата сума на активите.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	<b>31 декември 2023</b>	<b>31 декември 2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Собствен капитал	9 398	9 326
Общо активи	9 886	9 846
<b>Съотношение на капитал към общо активи</b>	<b>95,06 %</b>	<b>94,72 %</b>

Дружеството 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, Дружеството може, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

## 23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

## 24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация за 2022 г.) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 6 март 2024 г.