

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

30 септември 2024 г.



# СЪДЪРЖАНИЕ

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

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

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

	Бележки	30 септември 2024 хил. лв.	30 септември 2023 хил. лв.
Приходи	15	116	608
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	1 463	1 023
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	48	-
Разходи за материали	17	(6)	(9)
Разходи за външни услуги	18	(153)	(139)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(58)	(3)
Разходи за персонала	19	(27)	(24)
Други разходи	20	(277)	(253)
Приходи от очаквани кредитни загуби	8	47	-
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>1 153</b>	<b>1 203</b>
Финансови разходи	21	(1 074)	(1 146)
Финансови приходи	21	-	71
<b>Печалба за периода</b>		<b>79</b>	<b>128</b>
<b>Общо всеобхватна печалба за периода</b>		<b>79</b>	<b>128</b>
Доход на акция:	22	<b>лв. 0.04</b>	<b>лв. 0.07</b>

Съставител: **STELA SLAVOVA GRIGOROVA**  
STELA SLAVOVA GRIGOROVA  
2024.10.30  
10:40:51 +02'00'  
/Сте́ла Григорова/

Изпълнителен директор: **ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA**  
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
2024.10.30  
10:49:43 +02'00'  
/Анто́ния Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.10.2024 год.

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

## Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември	31 декември
		2024	2023
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	26 943	51 566
Машини и съоръжения	7	1 140	1 198
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 398	9 398
		<b>37 481</b>	<b>62 162</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	5	409
Предплащания и други активи	9	9	9
Пари и парични еквиваленти	10	264	655
		<b>278</b>	<b>1 073</b>
Активи, държани за продажба	5	35 478	9 352
<b>Общо активи</b>		<b>73 237</b>	<b>72 587</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		7 391	7 312
		<b>20 103</b>	<b>20 024</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	27 867	27 182
		<b>27 867</b>	<b>27 182</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	13	5 294	11 050
Търговски и други задължения	14	19 972	14 330
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		<b>25 267</b>	<b>25 381</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>53 134</b>	<b>52 563</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>73 237</b>	<b>72 587</b>

Съставител: STELA SLAVOVA GRIGOROVA  
STELA SLAVOVA GRIGOROVA  
2024.10.30 10:41:13 +02'00'  
/Стекла Григорова/

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:50:34 +02'00'  
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.10.2024 год.

## Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

		30 септември 2024	30 септември 2023
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		9 432	5 725
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси		(3 184)	(99)
Плащания към доставчици		(611)	(373)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(25)	(23)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		65	(400)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно		52	(13)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>5 729</b>	<b>4 817</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на дялове в дъщерни дружества		-	(68)
Други (плащания за)/постъпления от продажба на дъщерно дружество		-	1 680
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>-</b>	<b>1 612</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми	13	3 208	65
Плащания по получени заеми	13	(8 063)	(5 491)
Платени лихви и такси по заеми	13	(1 265)	(1 049)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(6 120)</b>	<b>(6 475)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>			
		<b>(391)</b>	<b>(46)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		655	132
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	10	<b>264</b>	<b>86</b>

Съставител: STELA SLAVOVA GRIGOROVA  
/Сте́ла Григорова/  
STELA SLAVOVA GRIGOROVA  
2024.10.30 10:41:28 +02'00'

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
/Антония Видинлиева/  
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:51:11 +02'00'

Дата на съставяне: 30.10.2024 год.

## Междинен съкратен индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Печалба за периода	-	-	79	79
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	79	79
Салдо към 30 септември 2024 г.	1 800	10 912	7 391	20 103

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 800	10 912	7 167	19 879
Печалба за периода	-	-	128	128
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	128	128
Салдо към 30 септември 2023 г.	1 800	10 912	7 295	20 007

Съставител: STELA SLAVOVA GRIGOROVA  
2024.10.30 10:41:47 +02'00'  
/Стела Григорова/

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:51:50 +02'00'  
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.10.2024 год.

## Пояснения към междинен индивидуален финансов отчет

### 1. Обща корпоративна информация

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

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

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

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 30 септември 2024 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

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

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

Към 30 септември 2024 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

#### 2.1. Основни положения

Междинният индивидуален финансовият 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. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30 септември 2024 г. и не съдържа цялата информация, която се

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

Междинният индивидуален финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 30 септември 2023 г. и за годината приключила на 31 декември 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 30 септември 2024 г. (включително сравнителната информация към 30 септември 2023 г. и за годината приключила на 31 декември 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 октомври 2024 г.

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

### 3. Отчитане по сегменти

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

Информацията за отделните сегменти към 30 септември 2024 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	30 септември 2024	30 септември 2024	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	116	-	116
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-	48
Приходи от очаквани кредитни загуби	47	-	47
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 463	-	1 463
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>1 674</b>	<b>-</b>	<b>1 674</b>
Разходи за материали	(6)	-	(6)
Разходи за външни услуги	(151)	(2)	(153)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(58)	-	(58)
Разходи за персонал	(27)	-	(27)
Други разходи	(277)	-	(277)
<b>Оперативна печалба/(загуба) от сегмента</b>	<b>1 155</b>	<b>(2)</b>	<b>1 153</b>
Финансови разходи	(1 074)	-	(1 074)
<b>Печалба/(Загуба) за периода на сегмента</b>	<b>81</b>	<b>(2)</b>	<b>79</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>63 839</b>	<b>9 398</b>	<b>73 237</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>53 134</b>	<b>-</b>	<b>53 134</b>

### 4. Инвестиционни имоти

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

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални



Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

цени на активни пазари.

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

<b>Балансова стойност към 1 януари 2023 г.</b>	<b>48 034</b>
Новопридобити, чрез покупка	250
Продадени през периода	(124)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 399
Инвестиционни имоти, рекласифициране като държани за продажба	(3 905)
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)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>51 566</b>
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(29 078)
Новопридобити, чрез покупка	4 542
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 463
<b>Балансова стойност към 30 септември 2024 г.</b>	<b>26 943</b>

Като инвестиционни имоти в междинния индивидуален отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени и гр. Самоков.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 септември 2024 г. в размер на 107 хил. лв. (30 септември 2023 г.: 533 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 261 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

## 5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
<b>Балансова стойност към 01 януари 2023 г.</b>	<b>11 895</b>
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	4 845
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 257)
Трансфер от Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	(1 349)
Излезли чрез продажба	(782)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>9 352</b>
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	29 078
Излезли чрез продажба	(2 952)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2024 г.</b>	<b>35 478</b>

Инвестиционните имоти държани за продажба в междинния индивидуален финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в град Русе, град Добрич, град София, р-н Витоша, ул. Иван Милев, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол.

## 6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	30 септември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 398	100	9 398	100
		<u>9 398</u>		<u>9 398</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 междинния индивидуален финансов отчет на Дружеството по себестойност.

## 7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
<b>Салдо към 30 септември 2024 г.</b>	<b>1 420</b>	<b>1 420</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(58)	(58)
Салдо към 30 септември 2024 г.	<b>(280)</b>	<b>(280)</b>
<b>Балансова стойност към 30 септември 2024 г.</b>	<b>1 140</b>	<b>1 140</b>
	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2023 г.	7	7
Придобити през периода	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 периода	(162)	(162)
Трансфер от амортизация на активи, класифицирани като държани за продажба	(57)	(57)
Салдо към 31 декември 2023 г.	<b>(222)</b>	<b>(222)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>1 198</b>	<b>1 198</b>

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

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

нефинансови активи“.

#### 8. Търговски и други финансови вземания

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за наем	3	366
Вземания от доставчици, брутна сума преди преоценка	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Други вземания, брутна сума преди преоценка	2	90
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>-</i>	<i>(47)</i>
<b>Други вземания, нетно</b>	<b>2</b>	<b>43</b>
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>5</b>	<b>409</b>

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

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

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Салдо в началото на периода</b>	<b>(62)</b>	<b>(60)</b>
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(2)
Възстановяване на загуба от обезценка	47	-
<b>Салдо в края на периода</b>	<b>(15)</b>	<b>(62)</b>

#### 9. Предплащания и други активи

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	-	1
Застраховки	8	8
Предплатени такси	1	-
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

#### 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	264	655
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>264</b>	<b>655</b>

#### 11. Акционерен капитал

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

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

	30 септември 2024	31 декември 2023
	Брой акции	Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
<b>Общо акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>1 799 999</b>	<b>1 799 999</b>

Към 30 септември 2024 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	30 септември 2024 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02
	<b>1 799 999</b>	<b>100</b>

## 12. Премияен резерв

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

## 13. Заеми

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

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	25 695	22 995
Облигационен заем	2 000	4 000
Лихви с отсрочено плащане	189	189
Сконтто	(17)	(2)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>27 867</b>	<b>27 182</b>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	1 186	4 739
Облигационен заем	4 000	6 000
Лихви и такси	125	346
Сконтто	(17)	(35)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 294</b>	<b>11 050</b>

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

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

**Банков инвестиционен кредит:**

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

**Банков инвестиционен кредит:**

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

**Банков инвестиционен кредит:**

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

През септември 2024 г. лихвеният процент по кредита се запазва на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 4.3 % за периода от септември 2024 г. до 24 декември 2024 г. включително.

**Банков инвестиционен кредит:**

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

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството.

#### **Банков инвестиционен кредит:**

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

#### **Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита

#### **Банков кредит за оборотни средства:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 508 хил. лв.;
- Срок на кредита – до 21 август 2024 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява еднократно на падеж;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

През месец юни 2024 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

#### **Облигационен заем:**

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

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

- 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 ипотeka на инвестиционни имоти собственост на дружеството;

Задължението по лихви е в размер на 97 хил. лв. (2023 г.: 151 хил. лв.) е текущо.

#### 14. Търговски и други задължения

	30 септември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	109	129
Други финансови задължения	4 363	4 363
<b>Финансови пасиви</b>	<b>4 472</b>	<b>4 492</b>
Данъчни задължения	284	251
Получени аванси	15 205	9 555
Предплатени наеми	3	23
Други нефинансови задължения	8	9
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>15 500</b>	<b>9 838</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>19 972</b>	<b>14 330</b>

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 15 205 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

#### 15. Приходи

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	107	533
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	7	75
Други приходи	2	-
<b>Приходи</b>	<b>116</b>	<b>608</b>

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 000	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(2 952)	-
<b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<b>48</b>	<b>-</b>

#### 17. Разходи за материали

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(6)	(5)
Разходи за топлинна енергия	-	(4)
<b>Разходи за материали</b>	<b>(6)</b>	<b>(9)</b>

#### 18. Разходи за външни услуги

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(21)	(25)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(36)	(31)
Независим финансов одит	(5)	(1)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(12)	(12)
Застраховки	(15)	(15)
Нотариални такси	(12)	-
Разходи за охрана	(37)	(37)
Други разходи за външни услуги	(15)	(18)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(153)</b>	<b>(139)</b>

**19. Разходи за персонала**

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(23)	(20)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(27)</b>	<b>(24)</b>

**20. Други разходи**

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(261)	(219)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(6)	(5)
Други	(10)	(26)
<b>Други разходи</b>	<b>(277)</b>	<b>(253)</b>

**21. Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани,

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови приходи	-	71
<b>Финансови приходи</b>	<b>-</b>	<b>71</b>

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 017)	(1 091)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или</b>	<b>(1 017)</b>	<b>(1 091)</b>



Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
30 септември 2024 г.

загубата	(1 017)	(1 091)
Банкови такси и комисионни	(57)	(55)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 074)</b>	<b>(1 146)</b>

## 22. Доход на акция

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (в лв.)	79 000	128 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Основен доход от акция (в лв.)</b>	<b>0.04</b>	<b>0.07</b>

## 23. Разчети и сделки със свързани лица

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

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2024 г. включват ключовия управленски персонал.

### 23.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(13)	(14)
Разходи за осигуровки	(3)	(3)

Към 30 септември 2024 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

## 24. Безналични сделки

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

## 25. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 октомври 2024 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор: .....  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
/Антония Видинлиева/  
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:52:50 +02'00'

Междинен индивидуален доклад за дейността

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

30 септември 2024 г.



## Междинен индивидуален доклад за дейността

Междинния индивидуален доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за отчетния период представя коментар и анализ на междинния индивидуален финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

### 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

### Капитал

Към 30 септември 2024 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. Дружеството не притежава собствени акции.

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 периода са прехвърлени общо 10 190 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 26 септември 2024 г. на цена от 13.80 лв. на акция.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери. Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа и няма акционери със специални контролни права.

Към 30 септември 2024 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	122 910	6.83	Пряко
		58.25	

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 септември 2024 г. не притежава собствени акции.

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 пораждаат 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 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 Съвет на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите

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

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.

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 Премиер Фонд АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще. Към 30 септември 2024 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.

## **Финансови резултати**

Финансовият резултат от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ, към 30 септември 2024 г. е печалба, в размер на 79 хил. лв. (30 септември 2023 г.: печалба в размер на 128 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 септември 2024 г. е 73 237 хил. лв., докато към 31 декември 2023 г. е 72 587 хил. лв. Паричните средства към 30 септември 2024 г. са 264 хил. лв. (към 31 декември 2023 г.: 655 хил. лв.).

Пасивите към 30 септември 2024 г. са в размер на 53 134 хил. лв., докато към 31 декември 2023 г. са в размер на 52 563 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2024 г. е на стойност 20 103 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 20 024 хил. лв.).

## **Важни научни изследвания и разработки**

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

### **Сключени договори, поети ангажименти и важни събития през отчетния период:**

- През месец септември 2024 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на собствен имот, находящ се в гр. Добрич.
- През месец септември 2024 г. лихвеният процент по банков кредит се запази на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 4.3 % за периода от септември 2024 г. до 24 декември 2024 г. включително.

## **Рискове**

### ***Валутен риск***

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен.

### ***Лихвен риск***

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банков кредит 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.

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.

### ***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 обуславя 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.

### ***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.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

### ***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.

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

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 2.2 % в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 2.5 %. Основните фактори, които ще допринасят за забавянето на инфлацията, са свързани предимно с базови ефекти от значителните увеличения на цените през 2023 г. в групите на базисните компоненти и хранителните продукти, както и с поевтиняването на енергийните продукти в резултат на понижаването на цената на петрола на международните пазари. Очаква се темпът на нарастване на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) да възлезе на 2.8% в края на 2025 г. (при средногодишна инфлация от 2.7%) и да се забави до 2.6% в края на 2026 г. (при средногодишна инфлация от 2.7%).

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.

### ***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 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.

### **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 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 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.

### **Директор за връзки с инвеститорите**

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.

Директор за връзки с инвеститорите е Деян Любенов Иванов. Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, e-mail: [office@4pr.eu](mailto:office@4pr.eu)

### **Разкриване на регулирана информация**

През 2024 г. Дружеството разкрива регулирана информация пред Investor, X3 и ЕИС.

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)

### **Информация за сключените съществени сделки и такива между свързани лица**

По-значимите събития следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на важни събития представени по-горе.

### **Други**

Към 30 септември 2024 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Изпълнителен директор:  ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:48:01  
+02'00'

/Антония Видинлиева/



## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

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

на основание чл. 100о, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

### ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът междинен индивидуален финансов отчет и пояснения към 30 септември 2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

2. Междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дата: 30.10.2024 г.  
гр. Варна

Декларатори:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA

ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:45:33  
+02'00'

Антония Видинлиева  
Изпълнителен директор

STELA  
SLAVOVA  
GRIGOROVA

STELA SLAVOVA  
GRIGOROVA  
2024.10.30 10:27:34  
+02'00'

Стела Григорова  
Съставител

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**по чл. 20, ал. 2, т. 1 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 на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ към 30 септември 2024 г.**

### **I. Информация по чл. 31, ал. 1 - 5 от ЗДСИЦДС**

**1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.**

През третото тримесечие на 2024 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е **17.11 %**.

**2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.**

През третото тримесечие на 2024 г. Дружеството не е придобило или продало активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

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

Активите на Дружеството към 30 септември 2024 г. възлизат на 73 237 хил. лв., като 87.17 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на Дружеството към 30 септември 2024 г. възлизат на 1 674 хил. лв., като 100 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

**4. 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, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

Дружеството не притежава инвестиции в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка

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 12.83 %.

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

Дружеството не притежава инвестиции в недвижими имоти, находящи се на територията на друга държава членка, освен Република България.

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 13 към междинния индивидуален финансов отчет. През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ не е вземал банкови кредити, които да се ползват за плащане на лихви.

### **II. Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.**

**1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

През периода Премиер Фонд АДСИЦ не е извършвало строежи и текущи ремонти на недвижимите имоти.

**2. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

Към 30 септември 2024 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 3 хил. лв.

30.10.2024 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA

ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:43:14  
+02'00'

Антония Видинлиева

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ** към 30.09.2024 г.  
**ОТНОСНО ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 596/2014 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 Г. ОТНОСНО  
ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА НА ЕМИТЕНТА ПРЕМИР ФОНД АДСИЦ**

Премиер Фонд АДСИЦ в качеството си на публично дружество, през изтеклото деветмесечие на 2024 г., оповести пред публичността и изпрати на Комисията за финансов надзор следната информация:

- 30.01.2024 г. – Междинен индивидуален финансов отчет на емитента за четвърто тримесечие на 2023 г;
- 29.02.2024 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2023 г.;
- 29.02.2024 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за четвърто тримесечие на 2023 г.;
- 01.04.2024 г. – Годишен индивидуален финансов отчет за 2023 г. – формат ESEF;
- 26.04.2024 г. – Годишен индивидуален финансов отчет за 2023 г. – формат ESEF;
- 30.04.2024 г. – Междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2024 г.;
- 17.05.2024 г. – Публикуване и представяне на покана за свикване на РГОСА;
- 30.05.2024 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2024 г.;
- 30.05.2024 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за първо тримесечие на 2024 г.;
- 25.06.2024 г. – Публикуване на протокол от проведено РГОСА на 20.06.2024 г.;
- 30.07.2024 г. – Междинен индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2024 г.;
- 29.08.2024 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2024 г.;
- 29.08.2024 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за второ тримесечие на 2024 г.;

Финансовите отчети на Дружеството и новините бяха оповестени на български език. Цялата информация е публикувана освен на сайта на Комисията за финансов надзор, и на:

Сайта на Българска фондова борса АД: <http://www.extri.bg/bg/>

Специализирана електронна медия Investor.bg: <https://www.investor.bg/bulletin/>

Сайта на Дружеството: [http://4pr.eu/bg/?page\\_id=25](http://4pr.eu/bg/?page_id=25)

30.10.2024 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.10.30  
10:44:27 +02'00'

/Антония Видинлиева/

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 4 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 на Премиер Фонд АДСИЦ към 30 септември 2024 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период.

През отчетния период Дружеството не е променяло своята счетоводна политика.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента.

Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД са част от икономическа група по смисъла на Закона за счетоводството. Мажоритарен акционер е Нео Лондон Капитал АД.

3. Резултати от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност. През третото тримесечие на 2024 г. не са извършвани организационни промени в рамките на емитента.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове към 30 септември 2024 г. спрямо същите към 31 декември 2023 г.

Акционери	Процентно участие към 30.09.2024 г.	Брой акции към 30.09.2024 г.	Процентно участие към 31.12.2023 г.	Брой акции към 31.12.2023 г.	Изменение в %
Нео Лондон Капитал АД	51.42	925 496	51.42	925 496	-
УПФ ЦКБ-Сила	6.83	122 910	6.83	122 910	-

6. Данни за акциите на Премиер Фонд АДСИЦ, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 30 септември 2024 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

- Деница Димитрова Кукушева – не притежава акции на Премиер Фонд АДСИЦ
- Антония Стоянова Видинлиева – не притежава акции на Премиер Фонд АДСИЦ;
- Десислава Великова Иванова – не притежава акции на Премиер Фонд АДСИЦ.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Премиер Фонд АДСИЦ не е страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, 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 цели.

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

30.10.2024 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:46:28  
+02'00'

Антония Видинлиева

**Важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на Премиер фонд АДСИЦ, съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 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, относно обстоятелствата, настъпили през трето тримесечие на 2024 г.,**

#### **Приложение № 4 Вътрешна информация**

1. За емитента Премиер Фонд АДСИЦ

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството: към 30 септември 2024 г., **няма**

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството: **няма**.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки: **няма**

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие: **няма**.

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната: **няма**

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството: **няма**.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество: **няма**.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа: **няма**

\*\* Във връзка с всички промени, които са настъпили, са изпращани уведомителни писма до Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и други заинтересовани лица и институции.

30.10.2024 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
2024.10.30 10:53:55  
+02'00'

Антония Видинлиева