

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 март 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 финансовия отчет</b>	<b>8 стр.</b>

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

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

	Бележки	31 март 2024 хил. лв.	31 март 2023 хил. лв.
Приходи	15	45	88
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	-	519
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	48	-
Разходи за материали	17	(2)	(3)
Разходи за външни услуги	18	(65)	(43)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(19)	(1)
Разходи за персонала	19	(11)	(8)
Други разходи	20	(92)	(82)
Приходи от очаквани кредитни загуби	8	47	-
<b>(Загуба)/Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(49)</b>	<b>470</b>
Финансови разходи	21	(358)	(371)
<b>(Загуба)/Печалба за периода</b>		<b>(407)</b>	<b>99</b>
<b>Общо всеобхватна (загуба)/печалба за периода</b>		<b>(407)</b>	<b>99</b>
<b>(Загуба)/Доход на акция:</b>	22	<b>лв. (0.23)</b>	<b>лв. 0.06</b>

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Степа Григорова/

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

Дата на съставяне: 30.04.2024 год.

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

## Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март	31 декември
		2024	2023
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	35 480	51 566
Машини и съоръжения	7	1 179	1 198
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 398	9 398
		<b>46 057</b>	<b>62 162</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	365	409
Предплащания и други активи	9	478	9
Пари и парични еквиваленти	10	270	655
		<b>1 113</b>	<b>1 073</b>
Активи, държани за продажба	5	25 478	9 352
<b>Общо активи</b>		<b>72 648</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		6 905	7 312
		<b>19 617</b>	<b>20 024</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	29 879	27 182
		<b>29 879</b>	<b>27 182</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	13	8 203	11 050
Търговски и други задължения	14	14 948	14 330
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		<b>23 152</b>	<b>25 381</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>53 031</b>	<b>52 563</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>72 648</b>	<b>72 587</b>

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стефа Григорова/

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

Дата на съставяне: 30.04.2024 год.

## Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

	31 март 2024	31 март 2023
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	3 994	1 839
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(3 184)	(99)
Плащания към доставчици	(492)	(190)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(10)	(7)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(251)	(135)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно	51	(8)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>108</b>	<b>1 400</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	-	(58)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(58)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	3 208	4
Плащания по получени заеми	(3 185)	(1 162)
Платени лихви и такси по заеми	(516)	(249)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(493)</b>	<b>(1 407)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(385)</b>	<b>(65)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	655	132
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>270</b>	<b>67</b>

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стефа Григорова/

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

Дата на съставяне: 30.04.2024 год.

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

### 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
Загуба за периода	-	-	(407)	(407)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(407)	(407)
Салдо към 31 март 2024 г.	1 800	10 912	6 905	19 617

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 800	10 912	7 167	19 879
Печалба за периода	-	-	99	99
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	99	99
Салдо към 31 март 2023 г.	1 800	10 912	7 266	19 978

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стефа Григорова/

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

Дата на съставяне: 30.04.2024 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 31 март 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 Стоп 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 31 март 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)

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 март 2024 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 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 31 март 2023 г. и за годината приключила на 31 декември 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет към 31 март 2024 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2023 г. и за годината приключила на 31 декември 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 22 април 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 31 март 2024 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 март 2024	31 март 2024	31 март 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	45	-	45
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-	48
Приходи от очаквани кредитни загуби	47	-	47
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>140</b>
Разходи за материали	(2)	-	(2)
Разходи за външни услуги	(63)	(2)	(65)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(19)	-	(19)
Разходи за персонал	(11)	-	(11)
Други разходи	(92)	-	(92)
<b>Оперативна (загуба) от сегмента</b>	<b>(47)</b>	<b>(2)</b>	<b>(49)</b>
Финансови разходи	(358)	-	(358)
<b>(Загуба) за периода на сегмента</b>	<b>(405)</b>	<b>(2)</b>	<b>(407)</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>63 250</b>	<b>9 398</b>	<b>72 648</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>53 031</b>	<b>-</b>	<b>53 031</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 цени на активни пазари.



Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

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	(19 078)
Новопридобити, чрез покупка	4 542
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
<b>Балансова стойност към 31 март 2024 г.</b>	<b>35 480</b>

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

През януари 2024 г. Дружеството сключи 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. Очакван срок за прехвърляне на имотите е до края на второ тримесечие на 2024 г.

През февруари 2024 г. Дружеството сключи 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. Очакван срок за прехвърляне на имотите е през трето тримесечие на 2024 г.

През февруари 2024 г. Дружеството придоби недвижим имот, находящ се в гр. Самоков, м-ст „Куроджийското“.

През март 2024 г. Дружеството продаде собствен недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 март 2024 г. в размер на 36 хил. лв. (31 март 2023 г.: 51 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 87 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	19 078
Излезли чрез продажба	(2 952)
<b>Балансова стойност към 31 март 2024 г.</b>	<b>25 478</b>

## 6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	31 март 2024 г.		31 декември 2023 г.	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 398	100	9 398	100
		<b>9 398</b>		<b>9 398</b>	

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 31 март 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	(19)	(19)
Салдо към 31 март 2024 г.	<b>(241)</b>	<b>(241)</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2024 г.</b>	<b>1 179</b>	<b>1 179</b>

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

	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.	(222)	(222)
<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 нефинансови активи".

#### 8. Търговски и други финансови вземания

	31 март 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Вземания по договор за наем	365	366
Взимания от доставчици, брутна сума преди преоценка	15	15
Коректив за очаквани кредитни загуби	(15)	(15)
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	-	-
Други вземания, брутна сума преди преоценка	-	90
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(47)
<b>Други вземания, нетно</b>	-	43
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>365</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:

	31 март 2024 хил. лв.	31 декември 2023 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

	31 март 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	1	1
Застраховки	15	8
ДДС за възстановяване	457	-
Предплатени такси	5	-
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>478</b>	<b>9</b>

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	270	655
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>270</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.

	31 март 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 31 март 2024 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 март 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. Премийен резерв

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

### 13. Заеми

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

	31 март 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	4 000	4 000
Лихви с отсрочено плащане	189	189
Сконтто	(5)	(2)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>29 879</b>	<b>27 182</b>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 064	4 739
Облигационен заем	4 000	6 000
Лихви и такси	182	346
Сконтто	(43)	(35)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>8 203</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;

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

**Банков инвестиционен кредит:**

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

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 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 – 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;

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

- 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.

**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;
- 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;

Задължението по лихви е в размер на 124 хил. лв. (2023 г.: 277 хил. лв.).

**14. Търговски и други задължения**

	<b>31 март 2024</b>	<b>31 декември 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Търговски задължения	120	129
Други финансови задължения	4 363	4 363
<b>Финансови пасиви</b>	<b>4 483</b>	<b>4 492</b>
Данъчни задължения	87	251
Получени аванси	10 367	9 555
Предплатени наеми	3	23
Други нефинансови задължения	8	9
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>10 465</b>	<b>9 838</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>14 948</b>	<b>14 330</b>

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 10 367 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

**15. Приходи**

	<b>31 март 2024</b>	<b>31 март 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	36	51
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	-	37
Други приходи	9	-

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

<u>45</u>	<u>88</u>
-----------	-----------

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

	<b>31 март 2024</b>	<b>31 март 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 000	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(2 982)	-
<b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<u><b>48</b></u>	<u><b>-</b></u>

**17. Разходи за материали**

	<b>31 март 2024</b>	<b>31 март 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за ел. енергия	(2)	(1)
Разходи за топлинна енергия	-	(1)
Разходи за други материали		(1)
<b>Разходи за материали</b>	<u><b>(2)</b></u>	<u><b>(3)</b></u>

**18. Разходи за външни услуги**

	<b>31 март 2024</b>	<b>31 март 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(6)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(11)	(7)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(6)	(7)
Застраховки	(5)	(5)
Нотариални такси	(12)	-
Разходи за охрана	(12)	(12)
Други разходи за външни услуги	(4)	(6)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<u><b>(65)</b></u>	<u><b>(43)</b></u>

**19. Разходи за персонала**

	<b>31 март 2024</b>	<b>31 март 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за заплати	(9)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
<b>Разходи за персонала</b>	<u><b>(11)</b></u>	<u><b>(8)</b></u>

**20. Други разходи**

	<b>31 март 2024</b>	<b>31 март 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Разходи за местни данъци и такси	(87)	(74)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	-	(2)
Други	(5)	(6)
<b>Други разходи</b>	<u><b>(92)</b></u>	<u><b>(82)</b></u>



## 21. Финансови разходи

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

	31 март 2024 хил. лв.	31 март 2023 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(339)	(354)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(339)</b>	<b>(354)</b>
Банкови такси и комисионни	(19)	(17)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(358)</b>	<b>(371)</b>

## 22. Доход/(Загуба) на акция

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

	31 март 2024 хил. лв.	31 март 2023 хил. лв.
(Загуба)/Печалба за периода (в лв.)	(407 000)	99 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Основна (загуба)/доход от акция (в лв.)</b>	<b>(0.23)</b>	<b>0.06</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 31 март 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.

	31 март 2024 хил. лв.	31 март 2023 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(5)	(5)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)

Към 31 март 2024 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен индивидуален финансов отчет  
31 март 2024 г.

**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 април 2024 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор: .....  
/Антония Видинлиева/