

Междинен консолидиран финансов отчет

**ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ**

30 септември 2023 г.

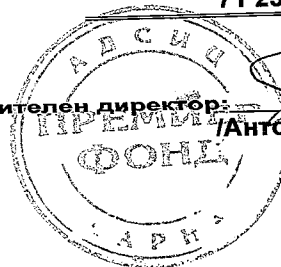
**PREMIER FUND**  
ПРЕМИЕР ФОНД

## Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	6.1	57 172	59 492
Машини и съоръжения	7	8	4
Репутация	5	32	32
		<b>57 212</b>	<b>59 528</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	96	455
Предплащания и други активи	9	44	679
Пари и парични еквиваленти	10	91	139
		<b>231</b>	<b>1 273</b>
Активи държани за продажба	6.2	13 789	11 895
		<b>71 232</b>	<b>72 696</b>
<b>Общо активи</b>			
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Други резерви	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 266	7 129
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		<b>19 978</b>	<b>19 841</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	35 271	35 271
Отсрочени данъчни пасиви	14	474	474
		<b>35 745</b>	<b>35 745</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	13	3 996	9 329
Търговски и други задължения	15	11 511	7 768
Краткосрочни задължения към свързани лица	24.2	2	3
Провизии	22	-	10
		<b>15 509</b>	<b>17 110</b>
		<b>51 254</b>	<b>52 855</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>71 232</b>	<b>72 696</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>71 232</b>	<b>72 696</b>

Съставил:   
/Сузан Басри-Червенска/

Изпълнителен директор:   
/Антония Видинлиева/



Дата: 22.11.2023 г.

Поясненията към междинния консолидиран финансов отчет от стр. 6 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

## Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	30 септември	30 септември
	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	16	301
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	1 794
Разходи за материали	17	(11)
Разходи за външни услуги	18	(116)
Разходи за персонала	12	(109)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	7	(1)
Други разходи	19	(282)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>1 211</b>	<b>1 576</b>
Финансови приходи	4.1	-
Финансови разходи	20	(1 283)
<b>Печалба за периода</b>	<b>137</b>	<b>293</b>
<b>Общо всеобхватна печалба за периода</b>	<b>137</b>	<b>293</b>
Доход на акция	21	0.16

Съставил:   
/Сузан Басри-Червенска/

Изпълнителен директор:   
/Антония Видинлиева/



Дата: 22.11.2023 г.

## Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 800	10 912	7 129	19 841
Печалба за периода	-	-	137	137
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	137	137
Салдо към 30 септември 2023 г.	1 800	10 912	7 266	19 978

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 800	10 912	6 588	19 300
Печалба за периода	-	-	293	293
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	293	293
Салдо към 30 септември 2022 г.	1 800	10 912	6 881	19 593

Съставил:   
/Сузан Басри-Червенска/

Дата: 22.11.2023 г.

Изпълнителен директор:   
/Антония Видинлиева/



## Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

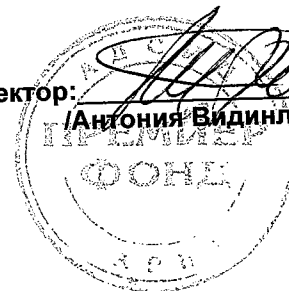
Пояснение	30 септември	30 септември
	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	5 906	6 417
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(99)	-
Плащания към доставчици	(455)	(205)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(102)	(101)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(430)	(455)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	(67)	(97)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>4 753</b>	<b>5 559</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Други постъпления от / (плащания за) продажба на дъщерно дружество	1 675	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 675</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	65	16
Плащания по получени заеми	(5 491)	(4 247)
Плащания на лихви и такси по заеми	(1 049)	(1 158)
Други плащания за финансова дейност	(1)	(1)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(6 476)</b>	<b>(5 390)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(48)</b>	<b>169</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	139	59
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>91</b>	<b>228</b>

Съставил:   
/Сузан Басри-Червенска/

Дата: 22.11.2023 г.

Изпълнителен директор:

  
/Антония Видинлиева/



## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания – майка и нейните дъщерни предприятия Грийнхаус Стрелча ЕАД и Кабакум Истейтс ЕООД („Групата“) 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.

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ прехвърля 100 % от дяловото му участие в Кабакум Истейтс ЕООД на контрагент.

Предприятието-майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът 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-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Системата на управление на предприятието-майка 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 – майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 30 септември 2023 г. в Групата има осем наети по трудов договор лица.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Считано от 2 март 2023 г. банка – депозитар е Тексим Банк АД, с разрешение № 301 – ДСИЦ на КФН. До замяната на банката – депозитар тази функция е изпълнявана от Кей Би Си Банк България ЕАД (с предходно наименование Райфайзенбанк (България) ЕАД).

Капиталовите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния 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 2023 г. капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ 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-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

### 2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (МССС) 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 (МССС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 30 септември 2023 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с индивидуалните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен в български лева – функционалната валута на Групата.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 септември 2023 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 22 ноември 2023 г.

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

### 3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

### 4. База за консолидация

#### 4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30	30	31	31
			септември 2023	септември 2023	декември 2022	Декември 2022
			'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	9 449	100	9 399	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	-	-	1 612	100
			<b>9 449</b>		<b>10 011</b>	

Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД 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.

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ прехвърли 100 % от дяловото си участие в Кабакум Истейтс ЕООД за сумата от 1 700 хил. лв.

Балансовата стойност на нетните активи на „Кабакум Истейтс“ ЕООД признати към датата на прехвърлянето на 100 % от дяловете е представена както следва:

**Справедлива стойност  
към 30 септември 2023 г.**

	хил. лв.
Инвестиционен имот	1 620
Краткосрочни вземания	2
Пари и парични еквиваленти	5
<b>Общо текущи активи</b>	<b>1 627</b>
<b>Общо балансова стойност на нетни активи</b>	<b>1 627</b>

	хил. лв.
Общо получено възнаграждение	1 700
Общо нетни активи	1 627
<b>Печалба от прехвърлянето на 100 % от дяловете</b>	<b>73</b>

	хил. лв.
Общо платено възнаграждение	1 680
Сума на пари и парични еквиваленти в дружеството при прехвърляне на 100 % от дяловете	(5)
<b>Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дялове</b>	<b>1 675</b>

Печалбата от прехвърлянето на 100 % от дяловото си участие в размер на 73 хил. лв. е включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“.

## 5. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	30 септември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>	32	73
Салдо към 1 януари	32	73
Салдо към края на периода		
<b>Натрупана обезценка</b>		(41)
Призната загуба от обезценка	-	(41)
Салдо към края на периода	32	32
<b>Балансова стойност към края на периода</b>		

## 6. Имоти

### 6.1. Инвестиционни имоти

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



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

	хил. лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2022 г.</b>	<b>63 802</b>
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 446)
Трансфер към предплащания и други активи	(658)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>59 492</b>

	хил. лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2023 г.</b>	<b>59 492</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 023
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(1 894)
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти, нетно	(699)
Новопридобити, чрез покупка	212
Трансфер от предплащания и други активи	658
Инвестиционни имоти излезли чрез бизнескомбинация	(1 620)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2023 г.</b>	<b>57 172</b>

Част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към края на отчетния период са в размер на 702 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми.

В края на месец юли 2023 г. е прекратен предварителен договор с контрагент за придобиването на недвижими имоти в гр. Божурище, общ. Божурище, обл. София. Заплатения аванс от Групата е възстановен от продавача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия отчет.

През периода са придобити инвестиционни имоти в община Павликени и община Севлиево.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 276 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

## 6.2. Активи държани за продажба

Търговски и бизнес  
Имоти, машини и  
съоръжения  
в хил. лв.

<b>Балансова стойност към 01 януари 2022 г.</b>	<b>6 425</b>
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 446
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>11 895</b>
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	1 894
<b>Балансова стойност към 30 септември 2023 г.</b>	<b>13 789</b>

## 6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Премиер Фонд АДСИЦ  
Междинен консолидиран финансов отчет  
30 септември 2023 г.

## 7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово /община Хасково/ и 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>	7	7
Салдо към 1 януари 2023 г.	7	7
Придобити през периода		
<b>Салдо към 30 септември 2023 г.</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>	(3)	(3)
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода		
Салдо към 30 септември 2023 г.	(6)	(6)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2023 г.</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

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

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

Групата не е заложила машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

## 8. Търговски и други финансови вземания

	30 септември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания от доставчици	41	14
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(13)	(13)
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<b>28</b>	<b>1</b>
Вземания по договори за наем	24	6
Други вземания	91	495
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(47)	(47)
<b>Други вземания, нетно</b>	<b>44</b>	<b>448</b>
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>96</b>	<b>455</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 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Салдо в началото на периода	(60)	(9)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(60)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	9
<b>Салдо в края на периода</b>	<b>(60)</b>	<b>(60)</b>

#### 9. Предплащания и други активи

	30 септември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Предоставени аванси за имоти	-	658
Предоставени аванси на доставчици	-	8
Застраховки	8	-
ДДС за възстановяване	1	4
Други	35	9
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>44</b>	<b>679</b>

Групата е рекласифицирала част от предоставен аванс за придобиване на имот от „Инвестиционни имоти“ в „Предплащания и други активи“. Рекласификацията е извършена в резултат на сключен предварителен договор за продажба на тези имоти.

#### 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	91	139
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>91</b>	<b>139</b>

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

#### 11. Собствен капитал

##### 11.1. Акционерен капитал

Към 30 септември 2023 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ 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-майка.

	30 септември 2023 Брой акции	31 декември 2022 Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
<b>Общо акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>1 799 999</b>	<b>1 799 999</b>

Към 30 септември 2023 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	30 септември 2023 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>100.00</b>

### 11.2. Премиен резерв

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

### 12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 септември 2023 хил. лв.	30 септември 2022 хил. лв.
Разходи за заплати	(90)	(90)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(19)
	<u>(108)</u>	<u>(109)</u>

### 13. Заеми

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

	30 септември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	27 034	27 034
Облигационен заем	8 000	8 000
Лихви с отсрочено плащане	241	241
Сkonto	(4)	(4)
<b>Общо балансова стойност</b>	<u>35 271</u>	<u>35 271</u>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	1 846	5 272
Облигационен заем	2 000	4 000
Лихви	179	96
Сkonto	(29)	(39)
<b>Общо балансова стойност</b>	<u>3 996</u>	<u>9 329</u>

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

#### Банков инвестиционен кредит:

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

#### 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 Групата.

Банков инвестиционен кредит:

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

През месец септември 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството-майка предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да бъде 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2,8 % и не повече от 3,6 % през периода от 25.09.2023 г. до 24.12.2023 г. включително.

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 Групата.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков кредит - овърдрафт:

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

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

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

Задължението по лихви в размер на 151 хил. лв. (2022 г.: 26 хил. лв.) е текущо.

**14. Отсрочени данъчни пасиви**

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2023	30 септември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиционни имоти	474	474
	<b>474</b>	<b>474</b>
Признати като:		
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>474</b>	<b>474</b>
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 януари 2022</b>	<b>31 декември 2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиционни имоти	474	474
	<b>474</b>	<b>474</b>
Признати като:		
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>474</b>	<b>474</b>

Групата не е признала отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби. През отчетния период не е имало движения в отсрочените данъци.

**15. Търговски и други задължения**

	30 септември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	114	159
<b>Финансови пасиви</b>	<b>114</b>	<b>159</b>
Получени аванси	11 169	7 405
Предплатени наеми	-	36
Данъчни задължения	215	154
Задължения към персонала	8	9
Други задължения	5	5
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>11 397</b>	<b>7 609</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>11 511</b>	<b>7 768</b>

Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер 11 169 хил. лв., във връзка с продажба на собствени инвестиционни имоти, находящи се в с. Стамболово и гр. Добрич.

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

#### 16. Приходи

	30 септември 2023 хил. лв.	30 септември 2022 хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	702	215
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	75	75
Приходи от реинтегрирани провизии	-	9
Други приходи	-	2
	<b>777</b>	<b>301</b>

#### 17. Разходи за материали

	30 септември 2023 хил. лв.	30 септември 2022 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(10)	(8)
Разходи за топлинна енергия	(4)	(1)
Разходи за други материали	-	(2)
	<b>(14)</b>	<b>(11)</b>

#### 18. Разходи за външни услуги

	30 септември 2023 хил. лв.	30 септември 2022 хил. лв.
Разходи за охрана	(37)	(35)
Регулаторни и други такси	(25)	(9)
Нотариални такси	-	(1)
Разходи за лицензирани оценки	(14)	(12)
Застраховки	(15)	(14)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(31)	(24)
Ремонтни дейности	(11)	-
Други	(21)	(18)
Юридически услуги	-	(3)
Независим одит	(1)	-
	<b>(155)</b>	<b>(116)</b>

#### 19. Други разходи

	30 септември 2023 хил. лв.	30 септември 2022 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(275)	(276)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(8)	(5)
Други	(26)	(1)
<b>Други разходи</b>	<b>(309)</b>	<b>(282)</b>

## 20. Финансови разходи

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

	30 септември 2023 хил. лв.	30 септември 2022 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 091)	(1 222)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(1 091)</b>	<b>(1 222)</b>
Банкови такси и комисионни	(56)	(61)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 147)</b>	<b>(1 283)</b>

## 21. Доход на акция

Дохода на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба за периода разпределена на среднопретегления брой акции.

	30 септември 2023	30 септември 2022
Печалба за периода (в лв.)	137 000	293 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Основен доход на акция (в лв.)</b>	<b>0.08</b>	<b>0.16</b>

## 22. Провизии, условни активи и условни пасиви

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в консолидирания финансов отчет към 30 септември 2023 г.

## 23. Безналични сделки

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

## 24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери 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 Групата е била страна по сделки към 30 септември 2023 г. включват ключов управленски персонал.

### 24.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 30 септември 2023 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 28 хил. лв.



## 24.2 Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	3
Общо текущи задължения към свързани лица	2	3
Общо задължения към свързани лица	2	3

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 30 септември 2023 г. представляват възнаграждения и осигурителни вноски на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

## 25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

### 25.2 Анализ на пазарния риск

#### 25.2.1 Валутен риск

Сделките на Групата 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 Групата е минимизиран в максимална степен.

#### 25.2.2 Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 1-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на потенциален лихвен риск.

Ръководството на Групата 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.

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

#### 25.2.3 Ценови риск

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлацията от 15.6% на годишна база, тя се забави до 12.9% през юни 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини, което се очаква да продължи през целия прогнозен период. Инфлацията в края на 2023 г. се очаква да се понижи до 5.6%, а средногодишната да бъде 8.7%.

През 2024 г. прогнозата е инфлацията да продължи да се забавя, като в края на годината ще достигне 3.2%, а средногодишната – 3.8%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията до края на прогнозния хоризонт. През 2025 и 2026 г. средногодишната инфлация ще продължи да се забавя, съответно до 2.8 и 2.2%.

### **25.3 Анализ на кредитния риск**

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

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

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

### **25.4 Анализ на ликвидния риск**

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

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

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

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

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

### **25.5 Влияние на войната в Украйна върху дейността на Групата**

Ръководството на Групата счита, че военният конфликт започнал в началото на 2022 г. и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Групата, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството на Групата не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Независимо от това военният конфликт оказва значително непряко въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Негативните последици за българската икономика бяха свързани главно със загуба на доставчици на енергоносители, загуба на пазари и други. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа и в по-дългосрочен план, върху търговските обороти, паричните потоци, цените на недвижимите имоти и рентабилността. Вероятно е да има бъдещи въздействия върху общата икономическа ситуация, които да наложат преразглеждане на заложените допускания и преценки от страна на ръководството.

Към датата на утвърждаването на междинния консолидиран финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на

рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили необходимост от специфична промяна в тях.

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

## **26. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

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

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

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 22 ноември 2023 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 20 октомври 2023 г. Дружеството-майка е сключило договор с контрагент за продажба на собствени недвижими имоти, за което е получило аванс.
- В края на месец октомври 2023 г. Дружеството-майка, поради промяна в инвестиционните си намерения прекратява договор за продажба на собствения си недвижим имот в с. Стамболово;
- Считано от 01 ноември 2023 г. Дружеството-майка има назначен нов Директор за връзки с инвеститорите.
- На 17 ноември 2023 г. е публикувана покана в Търговския регистър за свикване на Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ за промяна на параметрите по облигационна емисия с ISIN код: BG2100024178.