

Годишен консолидиран доклад за дейността
Консолидиран финансов отчет
Доклад на независимия одитор

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2024 г.



Съдържание

Годишен консолидиран доклад за дейността	i – xxvi
Декларация по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1 – 2
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към консолидирания финансов отчет	6 – 43
Доклад на независимия одитор	-
Одитиран самостоятелен финансов отчет на предприятието-майка	-

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността

Годишният консолидиран доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за 2024 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД (Групата). Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2024 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация за Групата

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.

Предприятието-майка 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.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД се състои в придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и отговаря на инвестиционните цели на Предприятието-майка.

Седалището и адресът на управление на Грийнхаус Стрелча ЕАД е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителният директор Антония Стоянова Видинлиева.

Във връзка със статута на Предприятието-майка, то прилага Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на консолидирания финансов отчет за 2024 г. и формиране на резултатите от дейността.

Към 31 декември 2024 г. в Групата има девет лица наети по трудов договор.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез трето лице ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Премиер Фонд АДСИЦ чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Предприятието-майка;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Обхватът на допустимите инвестиции се определя в съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

Стойността на инвестициите към 31 декември 2024 г. са в рамките на законовите изисквания и ограничения.

Капитал

Към 31 декември 2024 г. капиталът на Предприятието-майка 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. Групата не притежава собствени акции.

Акциите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2024 г. са прехвърлени общо 89 265 броя акции. Минималната цена за периода е 13.20 лв. за акция, а максималната – 13.80 лв. Последните сделки с акции на Премиер Фонд АДСИЦ са от 20 декември 2024 г. на цена от 13.80 лв. на акция.

Към 31 декември 2024 г. капиталът на Предприятието-майка е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Групата, които са и нейни акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

През периода Предприятието-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2024 г. не притежава такива.

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

На Групата 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 Групата, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата 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 Премиер Фонд АДСИЦ, 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 Премиер Фонд АДСИЦ, 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, Групата има едностепенна система на управление. През отчетния период не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

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

Групата 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.

Групата се представлява и управлява от изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

През периода не е имало промени в представителството на Предприятието-майка.

Към 31 декември 2024 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Предприятието-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. Предприятието-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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

Антония Стоянова Видинлиева

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

Десислава Великова Иванова

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

Деница Димитрова Кукушева

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

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на Предприятието-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и други.

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

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

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2024 г. на управителните органи на Предприятието-майка не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Рискове

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През 2024 г. и 2023 г. Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложено на валутен риск.

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.

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

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

	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран	Променлив		
	лихвен %	лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2024				
Финансови активи	-	-	187	187
Финансови пасиви	(4 000)	(25 694)	(4 637)	(34 331)
	(4 000)	(25 694)	(4 450)	(34 144)
31 декември 2023				
Финансови активи	-	-	1 079	1 079
Финансови пасиви	(10 000)	(27 734)	(5 030)	(42 764)
	(10 000)	(27 734)	(3 951)	(41 685)

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.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2023 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

31 декември 2024

Нетен финансов резултат	
увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
хил. лв.	хил. лв.
(128)	128

Финансови пасиви

31 декември 2023

Нетен финансов резултат	
увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
хил. лв.	хил. лв.
(139)	139

Финансови пасиви

Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и през 2024 г. е предприело мерки за оптимизиране на валутния риск в краткосрочен план (виж пояснение 12 към консолидирания финансов отчет).

Кредитен 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, които възлизат на 187 хил. лв.

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.

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	21	417
Пари и парични еквиваленти	166	662
Балансова стойност	187	1 079

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към нея, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област, за които ръководството счита, че Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. в съответствие със счетоводната политика на Групата (виж пояснение 4.16.4 към консолидирания финансов отчет), финансовите активи се класифицират по подхода на трите фази за оценка на очакваните кредитни загуби, съгласно МСФО 9. През 2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв., докато през 2023 г. е признат разход за очаквани кредитни загуби в общ размер на 2 хил. лв. (виж пояснение 8 към консолидирания финансов отчет).

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

Към 31 декември 2024 г. нетната балансова стойност на търговските и другите финансови вземания включва вземания, класифицирани във Фаза 1 и Фаза 3, като за последните е призната пълна обезценка в размер на 15 хил. лв. (2023 г: 62 хил. лв.).

Ликвиден 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.

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

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	4 422	4 396	21 002	90
Търговски задължения	4 421	-	-	-
Общо	8 843	4 396	21 002	90

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	6 690	4 395	24 467	2 717
Търговски задължения	4 495	-	-	-
Общо	11 185	4 395	24 467	2 717

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.

Ценови риск

Групата е изложена 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. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславява инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят 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. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите.

Преглед на дейността през 2024 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2024 г. е печалба в размер на 287 хил. лв. (2023 г.: 215 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2024 г. е 73 837 хил. лв. (2023 г.: 73 107 хил. лв.), от които текущи – 196 хил. лв. (2023 г.: 1 121 хил. лв.) и инвестиционни имоти, държани за продажба – 25 479 хил. лв. (2023 г.: 9 352 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 31 932 хил. лв. (2023 г.: 25 399 хил. лв.). Нетекущите пасиви на Групата към 31 декември 2024 г. са 21 562 хил. лв. спрямо 27 652 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2024 г. е на стойност 20 343 хил. лв. (2023 г.: 20 056 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба за периода, чийто основен източник са приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти, печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, печалба от продажба на нетекущи активи и начислени суми с обезщетителен характер по предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционни имоти.

Преглед на дейността и важните събития през 2024 г. са:

- ✓ През месец януари 2024 г., Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени земеделски земи в различни землища в областите Сливен, Хасково, Враца, Плевен, Велико Търново и Видин. Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 1 254 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти, държани за продажба“;
- ✓ През месец февруари 2024 г., Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот находящ се в гр. Русе. Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 17 825 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти, държани за продажба“;
- ✓ През месец февруари 2024 г. Групата сключи два договора за кредит на обща стойност 3 208 хил. лв. с цел придобиване на инвестиционен имот. Кредитите са обезпечени с ипотека на инвестиционния имот, закупен със средствата от кредита. През същия месец Групата придоби недвижим имот, находящ се в гр. Самоков, м-ст „Куроджийското“;

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

- ✓ През месец март 2024 г. Групата е продала собствен недвижим имот находящ се в гр. Пловдив;
- ✓ През месец юни 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени недвижим имоти: земя 7 бр. парцели и сграда, находящ се в гр. София, р-н Витоша. Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 10 001 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти, държани за продажба“;
- ✓ През месец юни 2024 Групата е погасила получен оборотен кредит в размер на 508 хил. лв.;
- ✓ През месец юни 2024 г. поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Групата 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 4.3 % през периода от 25.06.2024 г. до 24.09.2024 г. включително.;
- ✓ На 20 юни 2024 г. се проведе Редовното годишно общо събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието се проведе съгласно обявения в поканата за свикване дневен ред;
- ✓ През месец септември 2024 г. поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Групата предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да се запази 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 4.3 % през периода от 25.09.2024 г. до 24.12.2024 г. включително.;
- ✓ През месец октомври 2024 г. Поради промяна в инвестиционните намерения на купувача е прекратен предварителен договор с контрагент за продажбата на собствени недвижим имоти: земя 7 бр. парцели и сграда, находящ се в гр. София, р-н Витоша в резултат, на което е начислено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Премиер Фонд АДСИЦ. Обезщетението е заплатено на Групата от купувача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет. Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 10 001 хил. лв. от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“;
- ✓ На 7 ноември 2024 г. Премиер Фонд АДСИЦ уведоми за проведено заседание на СД на Дружеството, във връзка с взето решение да бъде издадена емисия варанти в условията на първично публично предлагане.;
- ✓ През месец декември 2024 г. поради нарастване на едномесечния EURIBOR, Групата предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да се запази 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 4.3 % през периода от 25.12.2024 г. до 24.03.2025 г. включително.;
- ✓ През месец декември 2024 г. Групата е сключила анекс към договор за отдаване под наем на инвестиционни имоти (земя и сгради), находящи се в град Стрелча, област Пазарджик, с който срока е удължен за период от 1 година до 01.01.2026 г.;
- ✓ През 2024 г. Групата е сключила няколко договора за отдаване под наем на собствени недвижими имоти, находящ се в гр. Добрич.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 2.1% в края на 2024 г. (спрямо 5.0% в края на 2023 г.). Основните фактори, които допринесоха за забавянето на инфлацията, бяха по-ниската инфлация при храните поради базов ефект от високите темпове на растеж от предходната година, както и понижението на цените на промишлените стоки. Същевременно храните и услугите продължиха да имат значителен положителен принос за общата инфлация.

Очаква се годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.3% (2.6% през 2024 г.). Основните групи, които ще допринасят за ускоряването на инфлацията, са храните, стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия, които заедно с групата на услугите се очаква да имат най-висок положителен принос за общата инфлация в края на 2025 г. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план. Годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.1%, което ще се дължи най-вече на групите на храните и стоките и услугите с административно определяни цени, докато инфлацията при услугите се очаква да се запази на ниво, близо до това от 2024 г.

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

Към датата на утвърждаването на консолидирания 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 потребност от специфична промяна в тях.

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

Прилагане на принципа - предположение за действащо предприятие

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

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е в размер на 287 хил. лв, а неразпределената печалба възлиза на 7 631 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност за текущия период е положителен в размер на 9 250 хил. лв., като текущата ликвидност на Групата се е подобрила спрямо предходния отчетен период. Въпреки това към 31 декември 2024 г. текущите пасиви превишават текущите активи и инвестиционните имоти, държани за продажба с 6 257 хил. лв. За сравнение, към същата дата към предходния отчетен период текущите пасиви са превишавали текущите активи с 14 926 хил. лв.

Към 31 декември 2024 г. Групата има договорно задължение за продажба на собствени инвестиционни имоти в общ размер на 25 479 хил. лв., които се очаква да бъдат реализирани през 2025 г. Ръководството е извършило подробен анализ на неуредените разчети с клиенти и доставчици, текущите задължения по банковите кредити и облигационния заем, както и сключените предварителни договори за продажба на имоти и получените авансови плащания по тях към отчетната дата и е преценило, че Групата разполага с достатъчно ресурси да погасява своите задължения в срок. В допълнение към датата на оторизирането на настоящия консолидиран финансов отчет за издаване Групата (виж пояснение 31 към консолидирания финансов отчет):

- проведено е Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ с цел оптимизиране на размера на обезпечения по облигационния заем, предвид оставащите вноски и лихви до

окончателното му погасяване, както и с цел осигуряване на свободен актив, чрез който да бъдат реализирани инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба;

- получен е нов банков кредит, предназначен за погасяване на съществуващ кредит и други текущи разходи на Премиер Фонд АДСИЦ, като кредитът е обезпечен с имот, обект на предстояща продажба;
- одобрен е проспект за първично публично предлагане на до 1 000 000 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варанти с емисионна стойност 0.01 лв. всеки и ISIN код BG9200008241. Варантите предоставят право, в рамките на 5-годишен срок, да бъде записан съответен брой акции от базовия актив по емисионна стойност 14.50 лв. за акция при конверсионно съотношение 1:1. Аксиите ще бъдат издавани при бъдещи увеличения на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ, съгласно решение на Съвета на директорите.

В резултат на предприетите действия за осигурените допълнителни парични постъпления и засилен контрол върху оборотния капитал, Групата е подобрила показателите си за краткосрочна и средносрочна ликвидност. Направените прогнози и бюджети, отразяващи очакваното бъдещото развитие на Групата, показват, че Групата разполага с достатъчно ресурси, за да продължи нормалния ход на дейността си в обозримо бъдеще. С оглед на това, ръководството счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Групата, 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 Групата. 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 Групата 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 самостоятелния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на Групата свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Предвиждано развитие на Групата

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. Предприятието-майка 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. Предприятието-майка 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.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Предприятието-майка 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.

Групата 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 2025 г. Групата ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти. В потенциала на имотите, Ръководството на Групата отсява основно следните фактори при вземането на инвестиционни решения:

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

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

Разкриване на регулирана информация

През 2024 г. Групата разкрива регулирана информация пред Investor, ХЗ и ЕИС.

Премиер Фонд АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответния период. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Премиер Фонд АДСИЦ; http://4pr.eu/bg/?page_id=89

Допълнителна информация по Наредба № 2/ 09 ноември 2021 г.

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2024 г. Предприятието-майка притежава 100 % от акциите на едно специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

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

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември 2024 г. е 72 489 хил. лв. (2023 г.: 70 756 хил. лв.).

Повече информация е представена в пояснение 7 към консолидирания финансов отчет.

Премиер Фонд АДСИЦ не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия.

Основните източници на финансиране на дейността на Групата са банковите заеми, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

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

Основният продукт, който предлага, Групата е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Групата недвижими имоти.

През периода Групата не е извършвала текущи ремонти на недвижимите имоти.

Групата не е извършвала строежи и подобрения на недвижими имоти.

През 2024 г. 28.69 % от инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти, държани за продажба са отдавани под наем, спрямо 33.76 % през 2023 г.

Приходите от наеми за 2024 г. в размер на 371 хил. лв. (2023 г.: 1 093 хил. лв.) са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“.

Към 31 декември 2024 г. неплатените наеми към Групата са в размер на 11 хил. лв., които представляват 2.47 % спрямо общата стойност на вземанията произтичащи от всички сключени от Групата споразумения за наем, лизинг и аренда.

Приходите на Групата се генерират от притежаваните имоти на територията на Република България.

- **Сключени съществени сделки**

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през 2024 г., представени по-горе в раздел „Преглед на дейността през 2024 г. и важни събития“ от настоящия доклад.

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

През отчетния период Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната и дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 26 към консолидирания финансов отчет.

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2023 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 1 041 хил. лв. (2023 г.: 1 768 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 16 хил. лв. (2023 г.: 17 хил. лв.), а нетекущата – 22 хил. лв. (2023 г.: 37 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 200 хил. лв. (2023 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 3 401 хил. лв. (2023 г.: 4 601 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 28 хил. лв. (2023 г.: 29 хил. лв.), а нетекущата – 72 хил. лв. (2023 г.: 97 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Във връзка с нарастващия 1-месечен EURIBOR, през 2024 г. по кредита са били приложими следните договорени лихвени условия:

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

- за периода от декември 2023 г. до юни 2024 г. – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, с минимален лихвен процент от 2.8% и максимален от 3.85%;
- за периода от юни 2024 г. до септември 2024 г., впоследствие удължен до декември 2024 г. и март 2025 г. – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка от 2.6 процентни пункта, при долна граница от 2.8% и горна граница от 4.3%.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв. (2023 г.: 371 хил. лв.), а нетекущата – 1 387 хил. лв. (2023 г.: 1 758 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв. (2023 г.: 10 хил. лв.), а нетекущата – 28 хил. лв. (2023 г.: 36 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2023 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 748 хил. лв. (2023 г.: 949 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2023 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 15 хил. лв. (2023 г.: 19 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, собственост на Групата и следваща по ред ипотека на други имоти на Групата.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 521 хил. лв. (2023 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 6 838 хил. лв. (2023 г.: 8 359 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 5 хил. лв. (2023 г.: 6 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2023 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 840 хил. лв. (2023 г.: 5 560 хил. лв.). Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо (2023 г.: 3 хил. лв.).

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 ползване 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.

Към 31 декември 2024 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 2 700 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 2 хил. лв. е текущо.

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 – главница по кредита се погасява еднократно на падеж
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата

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

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.30 % годишно.

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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв. (2023 г.: 6 000 хил. лв.), а нетекущата няма. (2023 г.: 4 000 хил. лв.). Задължението за лихви е в размер на 11 хил. лв. (2023 г.: 277 хил. лв.). Към датата на оторизирането на консолидирания финансов отчет за издаване Групата няма падежирали неизплатени задължения по облигационната емисия.

Дъщерното дружество на Премиер Фонд АДСИЦ не е встъпвало в договори за заем в качеството им на заемополучатели.

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

Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно дружество не са предоставяли заеми и гаранции, както и не са поемали задължения към други лица.

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

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

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

През отчетния период в Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие не са настъпили промени в основните принципи на управление.

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

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

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата

Касае способността му да:

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

Отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на Предприятието-майка;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

Се основава на следните принципи:

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

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

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

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

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

Други

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

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ не е увеличавал капитала си чрез емитиране на нова емисия ценни книжа.

Към 31 декември 2024 г. Премиер Фонд АДСИЦ няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

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

През отчетната 2024 г. в Групата не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

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

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Предприятието-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Премиер Фонд АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; 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

Събития след края на отчетния период

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

- На 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието беше проведено при спазване на предварително обявения в поканата дневен ред. В рамките на събранието беше взето решение, свързано с промяна в обезпечението по облигационния заем, поради наличие на достигнато свръхобезпечение. В тази връзка, беше освободено обезпечение, представляващо недвижим имот, находящ се в с. Яребична. Всички решения от проведеното Общо събрание са обявени в законоустановените срокове, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК);
- На 12 февруари 2025 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта за първично публично предлагане на варианти в размер до 1 000 000 (един милион) броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност 0.01 (нула лева и една стотинка) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200008241, които дават право на титулярите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 14.50 (четирнадесет лева и петдесет стотинки) лв. за акция, при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Премиер Фонд АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на Предприятието-майка, взето на 7 ноември 2024 г.;
- На 6 март 2025 г. Групата е сключила договор за кредит на стойност 1 900 хил. лв. с цел рефинансиране на съществуващ заем, използван за придобиване на инвестиционен имот, както и за осигуряване на оборотни средства, предназначени за покриване на разходи, свързани с други недвижими имоти, собственост на Групата. На 19 март 2025 г. е извършено пълно погасяване на съществуващия кредит, съгласно условията по новото финансиране;
- На 4 април 2025 г. Групата е реализирала продажба на собствени недвижими имоти – земя и сгради, разположени в гр. Добрич. В резултат на сделката е отчетена печалба от продажба на нетекущи активи в размер на 155 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАНА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

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

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

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

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

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

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

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността ѝ негови изисквания.

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

Вътрешен контрол и управление на риска

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

Анализ на риска

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

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

Вътрешен контрол

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

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

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

Акционер	31 декември 2024 г.			31 декември 2023 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	Пряко	925 496	51.42	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	122 910	6.83	Пряко	122 910	6.83	Пряко
	1 048 406	58.25		1 048 406	58.25	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "з"

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

Групата няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

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

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

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

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

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

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Премиер Фонд АДСИЦ и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

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

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

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

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

Съветът на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

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

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

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Предприятието-майка и техните комитети

Съвет на директорите

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

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

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

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

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

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

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

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата. През 2024 г. членовете на

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

Съвета на директорите не се получили допълнителни стимули обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Групата и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Групата за 2024 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Групата.

През 2024 г. Общото събрание на акционерите не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

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

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

През 2024 г. не са сключвани сделки с членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Премиер Фонд АДСИЦ, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ).

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на ЗНФОИСУ и са, както следва:

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

Общо събрание на акционерите

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

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

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

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

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

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

7. Заинтересовани лица и устойчиво развитие

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

Ръководството на Групата поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Групата отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

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

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2024 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху самостоятелния финансов отчет на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2024 г.

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

Дата: 17 април 2025 г.

Изпълнителен директор: _____

гр. Варна

/Антония Вединлиева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл.11 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.
за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и
допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар*

Долуподписаните:

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет и пояснения към 31 декември 2024 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата;

2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправена Групата.

Дата: 17 април 2025 г.
гр. Варна

Декларатор:

Антония Видинлиева
/Изпълнителен директор/

Декларатор:

Стела Григорова
/Съставител/

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7.1	47 010	61 404
Машини и съоръжения	7.2	1 120	1 198
Репутация	6	32	32
Общо нетекущи активи		48 162	62 634
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	21	417
Предплащания и други активи	9	9	42
Пари и парични еквиваленти	19	166	662
Общо текущи активи		196	1 121
Инвестиционни имоти, държани за продажба	7.3	25 479	9 352
Общо активи		73 837	73 107

Съставил: _____
/Стекла Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 17 април 2025 г.

С одиторски доклад от 17 април 2025 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Премиен резерв	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 631	7 344
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		20 343	20 056
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	21 092	27 182
Отсрочени данъчни пасиви	13	470	470
Общо нетекущи пасиви		21 562	27 652
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	8 788	11 050
Търговски и други задължения	14	23 142	14 347
Краткосрочни задължения към свързани лица	26.2	2	2
Общо текущи пасиви		31 932	25 399
Общо пасиви		53 494	53 051
Общо собствен капитал и пасиви		73 837	73 107

Съставил: _____
/Сте́ла Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Анто́ния Видинлиева/

Дата: 17 април 2025 г.

С одиторски доклад от 17 април 2025 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7.1	1 634	1 399
Приходи от наеми	7.4	371	1 093
Печалба от продажба на нетекущи активи	15	49	68
Други приходи	16	510	82
Разходи за материали	17	(17)	(21)
Разходи за външни услуги	18	(224)	(241)
Разходи за персонала	19	(160)	(143)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7.2	(78)	(162)
Други разходи	20	(451)	(412)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	47	(2)
Печалба от оперативна дейност		1 681	1 661
Финансови приходи	21.2	-	74
Финансови разходи	21.1	(1 394)	(1 524)
Печалба преди данъци		287	211
Приходи от данъци върху дохода	22	-	4
Печалба за годината, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		287	215
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		287	215
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	23.1	0.16	0.12

Съставил: _____
/Стеля Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 17 април 2025 г.

С одиторски доклад от 17 април 2025 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

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 2024 г.	1 800	10 912	7 344	20 056
Печалба за годината	-	-	287	287
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	287	287
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 800	10 912	7 631	20 343
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 годината	-	-	215	215
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	215	215
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 800	10 912	7 344	20 056

Съставил: _____
/Стекла Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 17 април 2025 г.

С одиторски доклад от 17 април 2025 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	13 667	10 383
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(3 556)	(2 104)
Плащания към доставчици	(385)	(326)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(146)	(135)
Плащания за данъци различни от данък върху дохода, нетно	(374)	(1 022)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	44	(43)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	9 250	6 753
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дъщерно дружество, нетно от парични средства	5.2	-
Предоставяне на аванс за придобиване на нетекущи активи	-	(33)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	1 662
Финансова дейност		
Получени заеми	12	3 208
Плащания по получени заеми	12	(11 248)
Плащания на лихви и такси по заеми	12	(1 705)
Други плащания за финансова дейност	12	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(9 746)	(7 892)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(496)	523
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	662	139
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10 166	662

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 17 април 2025 г.

С одиторски доклад от 17 април 2025 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД („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.

Предприятието-майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 148006882. То притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 19-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Премиер Фонд АДСИЦ не е променял наименованието си или други средства за идентификация от края на предходния отчетен период.

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.

Седалището и адресът на управление на Предприятието-майка е в Република България, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5.

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

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

LEI-кодът на Премиер Фонд АДСИЦ е 8945008F0KZ4CMXJ7563.

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.

Премиер Фонд АДСИЦ се представлява и управлява от изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 декември 2024 г. в Групата има девет лица наети по трудов договор.

Към 31 декември 2024 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.

Към 31 декември 2024 г. собствеността на Премиер Фонд АДСИЦ, ЕИК: 148006882 е празпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Нео Лондон Капитал АД, ЕИК: 203039149, притежаващ 51.42 % от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ. Нео Лондон Капитал АД с е публично дружество, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Премиер Фонд АДСИЦ е публичното дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса АД и което се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на ЕС или еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността и като такова за него/съответно за неговите дъщерни дружества, които то контролира пряко и/или непряко, е предвидено изключение за деклариране на действителен собственик, съгласно параграф 2, ал. 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари.

Информацията относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас на дъщерните дружества, включени в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

Всички дружества от Групата на Премиер Фонд АДСИЦ не са променяли наименованието си от края на предходния отчетен период.

През септември 2023 г. Групата прехвърли 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното си дружество Кабакум Истейтс ЕООД на контрагент (виж пояснение 5.2).

2. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Премиер Фонд АДСИЦ изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 27 март 2025 г.

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

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

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

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е в размер на 287 хил. лв., а неразпределената печалба възлиза на 7 631 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност за текущия период е положителен в размер на 9 250 хил. лв., като текущата ликвидност на Групата се е подобрила спрямо предходния отчетен период. Въпреки това към 31 декември 2024 г. текущите пасиви превишават текущите активи и инвестиционните имоти, държани за продажба с 6 257 хил. лв. За сравнение, към същата дата към предходния отчетен период текущите пасиви са превишавали текущите активи с 14 926 хил. лв.

Към 31 декември 2024 г. Групата има договорно задължение за продажба на собствени инвестиционни имоти в общ размер на 25 479 хил. лв., които се очаква да бъдат реализирани през 2025 г. Ръководството е извършило подробен анализ на неуредените разчети с клиенти и доставчици, текущите задължения по банковите кредити и облигационния заем, както и сключените предварителни договори за продажба на имоти и получените авансови плащания по тях към отчетната дата и е преценило, че Групата разполага с достатъчно ресурси да погасява своите задължения в срок. В допълнение към датата на оторизирането на настоящия консолидиран финансов отчет за издаване Групата (виж пояснение 31 към консолидирания финансов отчет):

- проведено е Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ с цел оптимизиране на размера на обезпечения по облигационния заем, предвид оставащите вноски и лихви до окончателното му погасяване, както и с цел осигуряване на свободен актив, чрез който да бъдат реализирани инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба;
- получен е нов банков кредит, предназначен за погасяване на съществуващ кредит и други текущи разходи на Премиер Фонд АДСИЦ, като кредитът е обезпечен с имот, обект на предстояща продажба;

- одобрен е проспект за първично публично предлагане на до 1 000 000 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност 0.01 лв. всеки и ISIN код BG9200008241. Варантите предоставят право, в рамките на 5-годишен срок, да бъде записан съответен брой акции от базовия актив по емисионна стойност 14.50 лв. за акция при конверсионно съотношение 1:1. Акции ще бъдат издавани при бъдещи увеличения на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ, съгласно решение на Съвета на директорите.

В резултат на предприетите действия за осигурените допълнителни парични постъпления и засилен контрол върху оборотния капитал, Групата е подобрила показателите си за краткосрочна и средносрочна ликвидност. Направените прогнози и бюджети, отразяващи очакваното бъдещото развитие на Групата, показват, че Групата разполага с достатъчно ресурси, за да продължи нормалния ход на дейността си в обозримо бъдеще. С оглед на това, ръководството счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за консолидирания финансов отчет на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Групата:

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

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

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групатата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Консолидирания финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

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

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

тчет.

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

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2024 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Предприятието-майка. Налице е контрол, когато Предприятието-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между а) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и б) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакви неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Предприятието-майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

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

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснения 7.1 и 7.2. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите на Групата също са с източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.8. Приходи

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

4.9. Оперативни разходи

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

4.10. Разходи за лихви

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

4.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.12. Машини и съоръжения

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

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

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

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

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

- Машини и съоръжения - от 10 до 60 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

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

4.13. Лизинг

Групата като лизингополучател

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

Групата като лизингодател

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

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

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

4.14. Тестове за обезценка на репутация и машини и съоръжения

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

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

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

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

4.15. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.13 и пояснение 4.9.

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.16.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

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

Търговски вземания

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

Пари и парични еквиваленти

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

4.16.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

Търговски и други вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема

предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Предвид малкия брой контрагенти се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Пари и парични еквиваленти

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

Значително увеличение на кредитния риск

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

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

4.17. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

4.18. Пари и парични еквиваленти

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

4.19. Инвестиционни имоти държани за продажба

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

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

4.20. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв се формира при увеличение на капитала на Предприятието-майка чрез издаване на акции с емисионна стойност, различаваща се от тяхната номинална стойност. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадените акции, намалена с допустимите преки разходи по емисията, признати съгласно приложимите счетоводни стандарти.

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

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

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

Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Предприятието-майка се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се

определя, като се отчете Групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

4.22. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

4.23. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.24.

4.23.1. Трансфери към инвестиционни имоти, държани за продажба

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

4.24. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2023 г.

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

4.24.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти, държани за продажба

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития, свързани с потенциални неблагоприятни ефекти върху националната икономика, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 7.5.

4.24.2. Обезценка на нефинансови активи и репутация

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена (виж пояснение 4.14). За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за извършване на теста за обезценка. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. не е възникнала необходимост от начисляване на допълнителна обезценка на репутацията. (виж пояснение 6).

4.24.3. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2024 г. Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 15 хил. лв. (2023 г.: 62 хил. лв.) (виж пояснение 8).

5. База за консолидация

5.1. 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	2024 участие %	2023 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти, 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	100	100

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи	57 528	72 000
Текущи активи	196	1 121
Инвестиционни имоти, държани за продажба	25 479	9 352
Общо активи	83 203	82 473
Собствен капитал	29 709	29 422
Нетекущи пасиви	21 562	27 652
Текущи пасиви	31 932	25 399
Общо пасиви	53 494	53 051
Общо собствен капитал и пасиви	83 203	82 473
Приходи	2 611	2 713
Разходи	(2 324)	(2 550)
Печалба преди данъци за годината	287	163
Приходи от данъци върху дохода	-	4
Печалба за годината	287	167
Общо всеобхватен доход	287	167
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 250	6 753
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	1 599
Нетни парични потоци от финансова дейност	(9 746)	(7 824)
Нетен паричен поток	(496)	528

5.2. Продажба на дъщерно дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД

През септември 2023 г. Групата продаде 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД.

Възнаграждението в размер на 1 700 хил. лв. е получено през 2023 г. Балансовата стойност на нетните активи на дружеството „Кабакум Истейтс“ ЕООД, призната към датата на продажбата е представена, както следва:

	30 септември 2023 г.
	хил. лв.
Инвестиционен имот	1 620
Общо нетекущи активи	1 620
Търговски и други финансови вземания	1
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	6
Обща балансова стойност на нетните активи	1 626
	хил. лв.
Общо получено възнаграждение	1 700
Общо нетни активи	1 626
Печалба от продажбата	74
	хил. лв.
Общо възнаграждение	1 700
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(5)
Нетно получени парични средства	1 695

Печалбата от продажбата в размер на 74 хил. лв. е включена в печалбата за годината в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“.

6. Репутация

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	73	73
Салдо към 31 декември	73	73
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(41)	(41)
Салдо към 31 декември	(41)	(41)
Балансова стойност към 31 декември	32	32

През декември 2020 г. Групата придобива контрол над дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. Възникналата репутация към датата на придобиване в размер на 73 хил. лв. е призната на ред „Репутация“ в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Тест за обезценка

Към 31 декември Групата ежегодно анализира отчетената репутация за индикации за обезценка на база единиците, които я генерират. За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценка от независим оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от Групата и преизчислява нетните активи на база справедливата им стойност. Методите, използвани при изготвянето на оценката, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. не е възникнала необходимост от начисляване на допълнителна обезценка на репутацията.

7. Имоти

7.1. Инвестиционни имоти

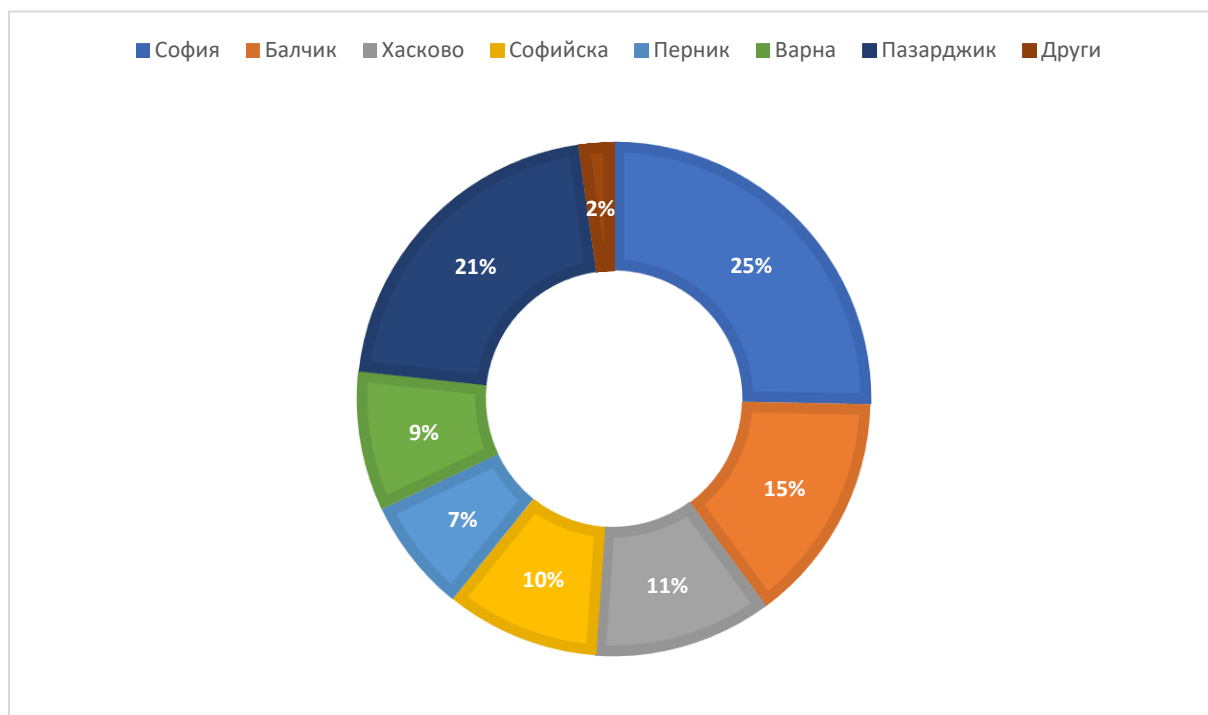
Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България, находящи се в гр. Априлци, гр. Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, гр. Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени ,гр. Самоков и гр. Стрелча(област Пазарджик) и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 7.5.

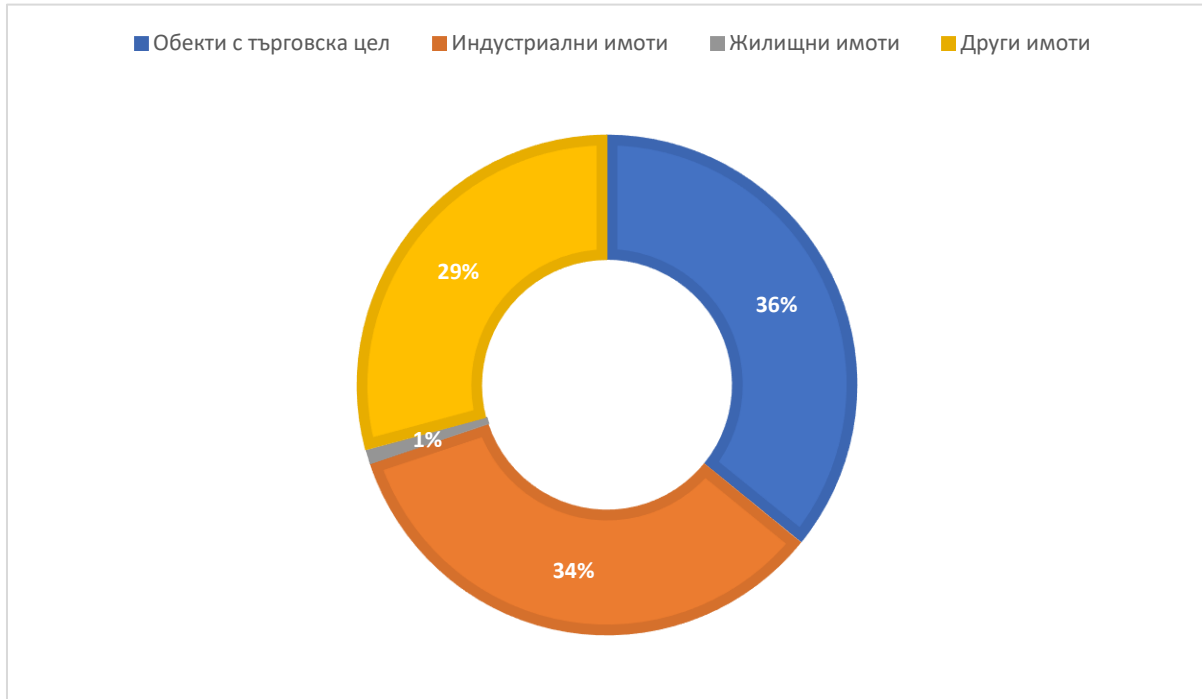
Промените в балансовите стойности на инвестиционните имоти, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	61 404	59 492
Новопридобити, чрез покупка	4 543	250
Новопридобити, чрез последващи разходи	25	-
Продадени през периода	-	(124)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 634	1 399
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(29 080)	(3 905)
Трансфер от инвестиционни имоти, държани за продажба	10 001	5 100
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	-	1 550
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)	(738)
Трансфер от предплащания и други активи	33	-
Отписани активи в резултат на бизнескомбинация	-	(1 620)
Балансова стойност към 31 декември	47 010	61 404

Към 31 декември 2024 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Групата, разпределен по области на база стойност, включва:



Към 31 декември 2024 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Групата, разпределени по типове имоти, разпределени на база квадратни метри, включва:



Инвестиционна стратегия

Основната цел на Групата е развитие, диверсификация и ефективно управление на портфейла от инвестиционни имоти, като се стреми към постигане на положителен финансов резултат чрез стратегически придобивания, управление и реализация на активите. Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез трето лице съгласно чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружества за секюритизация(ЗДСИЦДС) ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Премиер Фонд АДСИЦ чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Премиер Фонд АДСИЦ;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Чрез тази стратегия Групата цели осигуряване на устойчива възвръщаемост, намаляване на пазарните рискове и максимизиране на стойността на активите в дългосрочен план

Инвестиционни имоти на стойност 35 682 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2023 г.: 47 372 хил. лв.) (виж пояснение 12).

7.2. Машини и съоръжения

Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за годината	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(300)	(300)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	1 120	1 120
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2023 г.	7	7
Придобити през годината	7	7
Трансфер от активи класифицирани като държани за продажба	1 406	1 406
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за годината	(162)	(162)
Трансфер от амортизация на активи класифицирани като държани за продажба	(57)	(57)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(222)	(222)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	1 198	1 198

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

Групата няма договорно задължение за закупуване на активи.

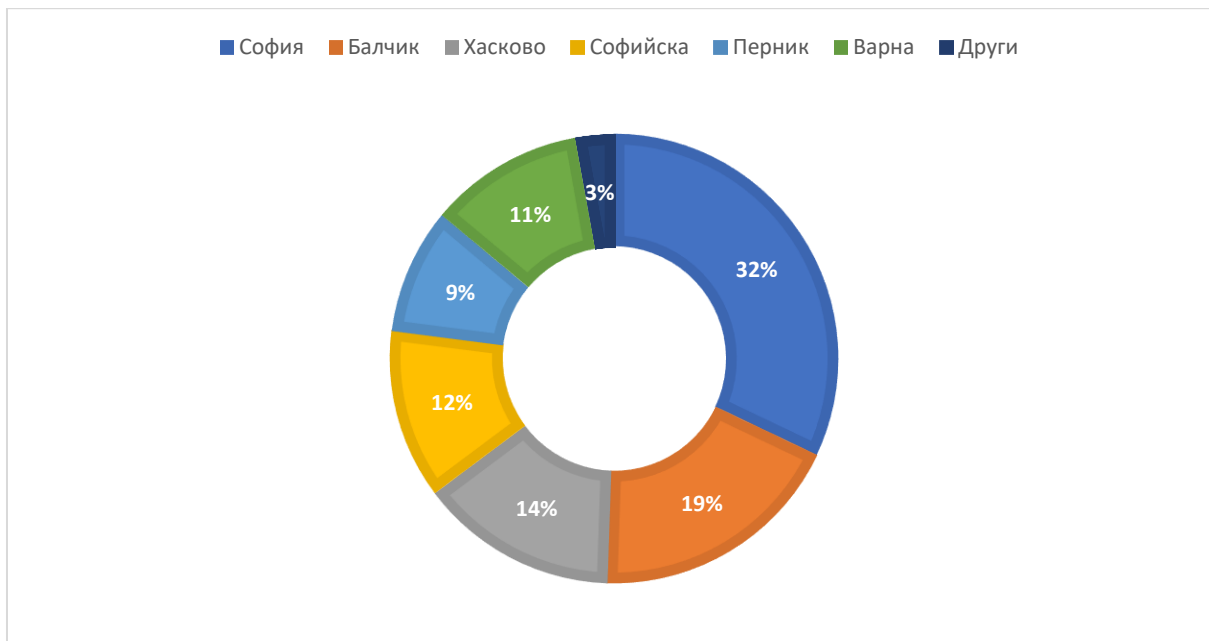
Към 31 декември 2024 г. няма договорни задължения във връзка със закупуване на машини и съоръжения.

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

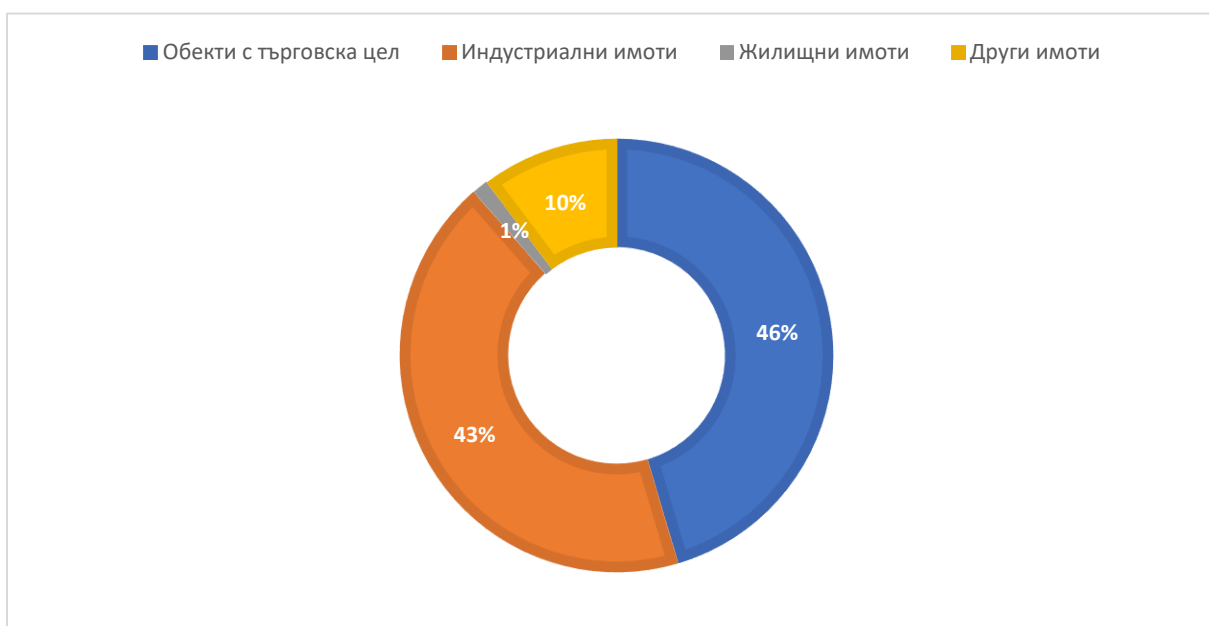
7.3. Инвестиционни имоти, държани за продажба

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	9 352	11 896
Продадени през периода	(2 952)	-
Трансфер от инвестиционни имоти	29 080	3 905
Трансфер към инвестиционни имоти	(10 001)	(5 100)
Трансфер към машини и съоръжения	-	(1 349)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	25 479	9 352

Към 31 декември 2024 г. портфейлът от активи държани за продажба (инвестиционни имоти държани за продажба) на Групата, разпределени по типове имоти, разпределен по области на база стойност, включва:



Към 31 декември 2024 г. портфейлът от активите държани за продажба (инвестиционни имоти държани за продажба) на Групата, разпределени по типове имоти, разпределени на база квадратни метри, включва:



През септември 2022 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на административна сграда, находяща се в гр. Добрич. През март 2023 г. е подписано допълнително споразумение с купувача, включващо и продажбата на земята, върху която е изградена сградата. Към 31 декември 2024 г. справедливата стойност на инвестиционния имот, класифициран като държан за продажба, възлиза на 6 400 хил. лв. (2023 г.: 6 400 хил. лв.), като имотът е заложен като обезпечение по банков заем. През 2024 г. срокът по предварителния договор е удължен, като по последното споразумение сделката трябва да бъде реализирана до края на февруари 2025 г. Впоследствие, през 2025 г., срокът е удължен до края на април 2025 г., като през март 2025 г. сделката е финализирана (виж пояснение 31).

През октомври 2023 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, находящ се в гр. Пловдив. В резултат на това през 2023 г. имотът е прекласифициран от категория „Инвестиционни имоти“ към „Инвестиционни имоти, държани за продажба“, като

справедливата му стойност към момента на прекласификация възлиза на 2 952 хил. лв. Към 31 декември 2023 г. справедливата стойност на имота, класифициран като държан за продажба, възлиза на 2 952 хил. лв., като същият е заложен като обезпечение по банков заем. Съгласно предварителния договор, прехвърлянето на собствеността следва да се извърши до март 2024 г. Сделката е финализирана през март 2024 г.

През януари 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот – земеделски земи, разположени на територията на общините Свиленград, Видин, Кула, Брегово, Димово, Котел, Червен бряг, Бяла Слатина, Плевен и Сухиндол. В резултат на това през 2024 г. имотите са рекласифицирани от категория „Инвестиционни имоти“ към „Инвестиционни имоти, държани за продажба“, като справедливата им стойност към момента на прекласификация възлиза на 1 254 хил. лв. Към 31 декември 2024 г. справедливата стойност на тези имоти, класифицирани като държани за продажба, възлиза на 1 254 хил. лв. Срокът по предварителния договор за прехвърляне на собствеността е удължен до юни 2025 г.

През февруари 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, нахоящ се в гр. Русе. В резултат на това през 2024 г. имотът е прекласифициран от категория „Инвестиционни имоти“ към „Инвестиционни имоти, държани за продажба“, като справедливата му стойност към момента на прекласификация възлиза на 17 825 хил. лв. Към 31 декември 2024 г. справедливата стойност на имота, класифициран като държан за продажба, възлиза на 17 825 хил. лв., като същият е заложен като обезпечение по банков заем. През 2024 г. срокът по предварителния договор е удължен, като по последно споразумение сделката следва да бъде реализирана до юни 2025 г.

7.4. Приходи от наеми

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2024 г. в размер на 371 хил. лв. (2023 г.: 1 093 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 416 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2023 г. 369 хил. лв.).

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

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 3 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2024 г.	413	47	460
31 декември 2023 г.	359	135	494

7.5. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

	Ниво 3 31 декември 2024 хил. лв.	Ниво 3 31 декември 2023 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земи и сгради	46 952	59 854
- аванси за инвестиционни имоти	-	1 550
- инвестиционни имоти в процес на придобиване	58	-
Инвестиционни имоти държани за продажба:		
- земи и сгради	25 479	9 352
Общо	72 489	70 756

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита инвестиционни имоти в процес на придобиване в размер на 58 хил. лв., които не са обект на експертна оценка. Балансовата стойност на извършените разходи за придобиване се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Земя и сгради (Ниво 3)

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

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт;
- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения;
- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива;
- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

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

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Вземания по договори за наем	11	374
Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка	15	15
Коректив за очаквани кредитни загуби	(15)	(15)
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10	90
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(47)
Други вземания, нетно	10	43
Търговски и други финансови вземания	21	417

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и на индивидуална база През 2024 г. е възстановен коректив за очакване кредитни загуби в размер на 47 хил. лв. (2023 г. е признат разход в размер на 2 хил. лв.). Тези суми са отчетени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетен ефект очаквани кредитни загуби“.

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

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(62)	(60)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(2)
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	47	-
Салдо към 31 декември	(15)	(62)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 28.2.

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

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Клиент 1	13	13
Клиент 2	-	360
Клиент 3	-	53
Клиент 4	-	38
Други клиенти	23	15
	36	479

9. Предплащания и други активи

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	1	34
Други	8	8
Други активи, нефинансови	9	42

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	166	662
Пари и парични еквиваленти	166	662

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 31 декември 2024 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 Предприятието-майка.

	2024 Брой акции	2023 Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
Общо акции, оторизирани в края на периода	1 799 999	1 799 999

Към края на двата съпоставими периода основния капитал на Предприятието-майка е разпределен както следва:

	31 декември 2024		31 декември 2023	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ – Сила“	122 910	6.83	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73	751 190	41.73
Физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02	403	0.02
	1 799 999	100	1 799 999	100

11.2. Премийен 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 Предприятието-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. Заеми

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

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	20 955	22 995
Облигационен заем	-	4 000
Лихви с отсрочено плащане	137	189
Сконтото	-	(2)
Общо балансова стойност	21 092	27 182

Текущи	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 739	4 739
Облигационен заем	4 000	6 000
Лихви	79	346
Сkonto	(30)	(35)
Общо балансова стойност	8 788	11 050

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2023 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 1 041 хил. лв. (2023 г.: 1 768 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 16 хил. лв. (2023 г.: 17 хил. лв.), а нетекущата – 22 хил. лв. (2023 г.: 37 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 200 хил. лв. (2023 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 3 401 хил. лв. (2023 г.: 4 601 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 28 хил. лв. (2023 г.: 29 хил. лв.), а нетекущата – 72 хил. лв. (2023 г.: 97 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Във връзка с нарастващия 1-месечен EURIBOR, през 2024 г. по кредита са били приложими следните договорени лихвени условия:

- за периода от декември 2023 г. до юни 2024 г. – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, с минимален лихвен процент от 2.8% и максимален от 3.85%;
- за периода от юни 2024 г. до септември 2024 г., впоследствие удължен до декември 2024 г. и март 2025 г. – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка от 2.6 процентни пункта, при долна граница от 2.8% и горна граница от 4.3%.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв. (2023 г.: 371 хил. лв.), а нетекущата – 1 387 хил. лв. (2023 г.: 1 758 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв. (2023 г.: 10 хил. лв.), а нетекущата – 28 хил. лв. (2023 г.: 36 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2023 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 748 хил. лв. (2023 г.: 949 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2023 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 15 хил. лв. (2023 г.: 19 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, собственост на Групата и следваща по ред ипотека на други имоти на Групата.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 521 хил. лв. (2023 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 6 838 хил. лв. (2023 г.: 8 359 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 5 хил. лв. (2023 г.: 6 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2023 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 840 хил. лв. (2023 г.: 5 560 хил. лв.). Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо (2023 г.: 3 хил. лв.).

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 ползване 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.

Към 31 декември 2024 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 2 700 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 2 хил. лв. е текущо.

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 – главница по кредита се погасява еднократно на падеж;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата.

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

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.30 % годишно.

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, 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 Групата.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв. (2023 г.: 6 000 хил. лв.), а нетекуща няма (2023 г.: 4 000 хил. лв.). Задължението за лихви е в размер на 11 хил. лв. (2023 г.: 277 хил. лв.). Към 31 декември 2024 г. Групата няма падежирали неизплатени задължения по облигационната емисия.

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

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2024	10 739	26 995	535	(37)	38 232
Парични потоци:					
Плащания	(11 248)	-	(1 637)	(69)	(12 954)
Постъпления	508	2 700	-	-	3 208
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 318	76	1 394
Прекласифициране	8 740	(8 740)	-	-	-
31 декември 2024	8 739	20 955	216	(30)	29 880

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

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2023	9 272	35 034	337	(43)	44 600
Парични потоци:					
Плащания	(7 342)	-	(1 251)	(69)	(8 662)
Постъпления	70	700	-	-	770
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 449	75	1 524
Прекласифициране	8 739	(8 739)	-	-	-
31 декември 2023	10 739	26 995	535	(37)	38 232

13. 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 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	474	(4)	470	470
	474	(4)	470	470
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	474	-	470	470
Нетно отсрочени данъчни пасиви	474	-	470	470

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Търговски задължения	58	132
Други финансови задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	4 421	4 495
Получени аванси	18 476	9 555
Данъчни задължения	199	256
Предплатени наеми	23	23
Задължения към персонала	11	8
Други задължения	12	10
Нефинансови пасиви	18 721	9 852
Текущи търговски и други задължения	23 142	14 347

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

Към 31 декември 2024 г. другите финансови задължения в размер на 4 363 хил. лв. включват задължение за възстановяване на получен аванс по прекратен предварителен договор за продажба на недвижим имот. Задължението е с краен срок за погасяване до 30 юни 2025 г.

Към 31 декември 2024 г. Групата е получила аванси в общ размер 18 476 хил. лв. (2023 г.: 9 555 хил. лв.), във връзка с инвестиционните имоти, държани за продажба (виж пояснение 7.3).

15. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 000	850
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(2 951)	(782)
Печалба от продажба на нетекущи активи	49	68

16. Други приходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор	507	74
Други приходи	3	8
	510	82

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори за продажба на инвестиционни имоти. .

17. Разходи за материали

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(15)	(14)
Разходи за топлинна енергия	-	(4)
Други разходи за материали	(2)	(3)
	(17)	(21)

18. Разходи за външни услуги

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за охрана	(50)	(50)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(48)	(41)
Регулаторни и други такси	(24)	(44)
Разходи за независим одит	(23)	(21)
Застраховки	(20)	(20)
Разходи за лицензирани оценки	(15)	(17)
Нотариални такси	(12)	(13)
Ремонтни дейности	-	(11)
Други	(32)	(24)
Разходи за външни услуги	(224)	(241)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2024 г. е в размер на 23 хил. лв. (2023 г.: 21 хил. лв.). През 2024 г. е предоставена и друга услуга, несвързана с одита, представляваща преглед на проспект за емитиране на ценни книжа на Премиер Фонд АДСИЦ, на стойност 1 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

19. Разходи за персонала

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за заплати	(133)	(119)
Разходи за социални осигуровки	(27)	(24)
	(160)	(143)

20. Други разходи

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(416)	(369)
Разходи за лихви и неустойки	(13)	(13)
Други	(22)	(30)
Други разходи	(451)	(412)

21. Финансови разходи и приходи

21.1. Финансови разходи

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 318)	(1 449)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 318)	(1 449)
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(65)	(63)
Банкови такси и комисионни	(11)	(12)
Финансови разходи	(1 394)	(1 524)

21.2. Финансови приходи

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

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от продажба на дъщерно дружество	-	74
Финансови разходи	-	74

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, са базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %). Пояснение 13 предоставя информация за отсрочените данъчни пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба, неподлежаща на данъчно облагане	285	145
Печалба, подлежаща на данъчно облагане	2	18
Елиминации	-	48
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	(2)
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	2	1
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	1
Текущ разход за данък върху дохода	-	-
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	4
Приходи от данъци върху дохода	-	4

23. Доход на акция и дивиденди

23.1. Доход на акция

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

	2024	2023
Печалба за периода (в лв.)	287 000	215 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.16	0.12

23.2. Дивиденди

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата на Предприятието-майка за 2024 г. и 2023 г. може да бъде представено както следва:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	285	145
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(1 629)	(1 399)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	(49)	(68)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	1 449	68
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(11 248)	(7 342)
Резултат за разпределяне	(11 192)	(8 596)

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2024 г. и 2023 г.

24. Безналични сделки

През 2024 г. и 2023 г. 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.

25. 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 за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, трансакциите 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 31 декември 2024 г. включват ключов управленски персонал.

26.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителните директори и членовете на Съвета на директорите.

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Заплати	(33)	(35)
Общо възнаграждения	(33)	(35)

26.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 31 декември 2024 г. (2023 г.: 2 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди.

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	8	21	417
Пари и парични еквиваленти	10	166	662
		187	1 079
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	29 910	38 269
Търговски задължения	14	4 421	4 495
		34 331	42 764

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.16 Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 27. 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 сročни парични потоци.

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

28.1. Анализ на пазарния риск

28.1.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През 2024 г. и 2023 г. Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложена на валутен риск.

28.1.2. 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.

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

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

	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен % хил. лв.	Променлив лихвен % хил. лв.		
	31 декември 2024			
Финансови активи	-	-	187	187
Финансови пасиви	(4 000)	(25 694)	(4 637)	(34 331)
	(4 000)	(25 694)	(4 450)	(34 144)
31 декември 2023				
Финансови активи	-	-	1 079	1 079
Финансови пасиви	(10 000)	(27 734)	(5 030)	(42 764)
	(10 000)	(27 734)	(3 951)	(41 685)

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.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2023 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2024

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент хил. лв.	намаление на лихвения процент хил. лв.
	Финансови пасиви	(128)

31 декември 2023

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент хил. лв.	намаление на лихвения процент хил. лв.
	Финансови пасиви	(139)

Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и през 2024 г. е предприело мерки за оптимизиране на валутния риск в краткосрочен план (виж пояснение 12 към консолидирания финансов отчет).

28.2. 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, които възлизат на 187 хил. лв.

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.

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	21	417
Пари и парични еквиваленти	166	662
Балансова стойност	187	1 079

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област, за които ръководството счита, че Групата не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. в съответствие със счетоводната политика на Групата (виж пояснение 4.16.4) финансовите активи се класифицират по подхода на трите фази за оценка на очакваните кредитни загуби, съгласно МСФО 9. През 2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв., докато през 2023 г. е признат разход за очаквани кредитни загуби в размер на 2 хил. лв. (виж пояснение 8).

Към 31 декември 2024 г. нетната балансова стойност на търговските и другите финансови вземания включва вземания, класифицирани във Фаза 1 и Фаза 3, като за последните е призната пълна обезценка в размер на 15 хил. лв. (2023 г: 62 хил. лв.).

28.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за 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.

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

31 декември 2024	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	4 422	4 396	21 002	90
Търговски задължения	4 421	-	-	-
Общо	8 843	4 396	21 002	90

31 декември 2023	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	6 690	4 395	24 467	2 717
Търговски задължения	4 495	-	-	-
Общо	11 185	4 395	24 467	2 717

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.

28.4. Ценови риск

Групата е изложена 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. Групата 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 влияят 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. Групата 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.

29. 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 ипотeka 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.

Към Премиер Фонд АДСИЦ са наложени външни изисквания за поддържане на определени финансови показатели (ковенанти), произтичащи от облигационен заем, съгласно чл. 100б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Тези изисквания включват ограничения относно съотношението пасиви към активи, коефициента на покритие на разходите за лихви и нивото на текущата ликвидност. Посочените ковенанти подлежат на изпълнение на консолидирана основа.

Към 31 декември 2024 г. Групата не отчита отклонения от заложените ковенанти.

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

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Собствен капитал	20 343	20 056
Коригиран капитал	20 343	20 056
Общо задължения	53 494	53 051
- Пари и парични еквиваленти	(166)	(662)
Нетен дълг	53 328	52 389
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:2.62	1:2.61

Изменението в съотношението през текущия спрямо предходния отчетен период се дължи основно на реализираната по-голяма печалба през 2024 г.

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.

30. Други регулаторни оповестявания

30.1. Въпроси свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Групата, 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 Групата. 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 Групата 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 консолидирания финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на Премиер Фонд АДСИЦ, свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

30.2. Въпроси, свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 2.1% в края на 2024 г. (спрямо 5% в края на 2023 г.). Основните фактори, които допринесоха за забавянето на инфлацията, бяха по-ниската инфлация при храните поради базов ефект от високите темпове на растеж от предходната година, както и понижението на цените на промишлените стоки. Същевременно храните и услугите продължиха да имат значителен положителен принос за общата инфлация.

Очаква се годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.3% (2.6% през 2024 г.). Основните групи, които ще допринасят за ускоряването на инфлацията, са храните, стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия, които заедно с групата на услугите се очаква да имат най-висок положителен принос за общата инфлация в края на 2025 г. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план. Годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.1%, което ще се дължи най-вече на групите на храните и стоките и услугите с административно определяни цени, докато инфлацията при услугите се очаква да се запази на ниво, близо до това от 2024 г.

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

Към датата на утвърждаването на консолидирания 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 потребност от специфична промяна в тях.

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

31. Събития след края на отчетния период

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

- На 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието беше проведено при спазване на предварително обявения в поканата дневен ред. В рамките на събранието беше взето решение, свързано с промяна в обезпечението по облигационния заем, поради наличие на достигнато свръхобезпечение. В тази връзка, беше освободено обезпечение, представляващо недвижим имот, находящ се в с. Яребична. Всички решения от проведеното Общо събрание са обявени в законоустановените срокове, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК);
- На 12 февруари 2025 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта за първично публично предлагане на варанти в размер до 1 000 000 (един милион) броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варанти с емисионна стойност 0.01 (нула лева и една стотинка) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200008241, които дават право на титулярите на варанти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 14.50 (четирнадесет лева и петдесет стотинки) лв. за акция, при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Премиер Фонд АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на Предприятието-майка, взето на 7 ноември 2024 г.;
- На 6 март 2025 г. Групата е сключила договор за кредит на стойност 1 900 хил. лв. с цел рефинансиране на съществуващ заем, използван за придобиване на инвестиционен имот, както и за осигуряване на оборотни средства, предназначени за покриване на разходи, свързани с други недвижими имоти, собственост на Групата. На 19 март 2025 г. е извършено пълно погасяване на съществуващия кредит, съгласно условията по новото финансиране;
- На 4 април 2025 г. Групата е реализирала продажба на собствени недвижими имоти – земя и сгради, разположени в гр. Добрич. В резултат на сделката е отчетена печалба от продажба на нетекущи активи в размер на 155 хил. лв.

32. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 17 април 2025 г.