

Междинен индивидуален финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 декември 2024 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

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

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

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

	Бележки	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Приходи	15	671	949
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4	1 502	1 399
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	48	68
Разходи за материали	17	(8)	(11)
Разходи за външни услуги	18	(217)	(223)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(78)	(162)
Разходи за персонала	19	(33)	(31)
Други разходи	20	(381)	(339)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	47	(2)
Печалба от оперативна дейност		1 551	1 648
Финансови разходи	21	(1 393)	(1 523)
Финансови приходи	21	-	71
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества		-	(51)
Печалба за периода		158	145
Общо всеобхватна печалба за периода		158	145
		лв.	лв.
Доход на акция:	22	0.09	0.08

Съставител: _____
/Стекла Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.01.2025 год.

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

Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2024	2023
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	36 982	51 566
Машини и съоръжения	7	1 120	1 198
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 398	9 398
		47 500	62 162
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	15	409
Предплащания и други активи	9	8	9
Пари и парични еквиваленти	10	151	655
		174	1 073
Активи, държани за продажба	5	25 478	9 352
Общо активи		73 152	72 587
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		7 470	7 312
		20 182	20 024
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 092	27 182
		21 092	27 182
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	8 788	11 050
Търговски и други задължения	14	23 089	14 330
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		31 878	25 381
Общо пасиви		52 970	52 563
Общо собствен капитал и пасиви		73 152	72 587

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.01.2025 год.

Междинен индивидуален отчет за паричните потоци

		31 декември 2024	31 декември 2023
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		13 407	10 118
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси		(3 184)	(2 104)
Плащания към доставчици		(772)	(273)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(31)	(29)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		(255)	(890)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно		47	(40)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		9 212	6 782
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дялове в дъщерни дружества		-	(68)
Други (плащания за)/постъпления от продажба на дъщерно дружество		-	1 700
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	1 632
Финансова дейност			
Получени заеми	13	3 208	770
Плащания по получени заеми	13	(11 248)	(7 342)
Платени лихви и такси по заеми	13	(1 676)	(1 319)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(9 716)	(7 891)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(504)	523
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		655	132
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	151	655

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.01.2025 год.

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

Междинен съкратен индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Печалба за периода	-	-	158	158
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	158	158
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 800	10 912	7 470	20 182

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

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.01.2025 год.

Пояснения към междинен индивидуален финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

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

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

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

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите.

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

Към 31 декември 2024 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

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

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

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

Към 31 декември 2024 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинният индивидуален финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 декември 2024 г. и не съдържа цялата информация, която се

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

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

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

Междинният индивидуален финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2023 г. и за годината приключила на 31 декември 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 януари 2025 г.

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

3. Отчитане по сегменти

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

Информацията за отделните сегменти към 31 декември 2024 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 31 декември 2024 хил. лв.	Специализирани дружества 31 декември 2024 хил. лв.	Общо 31 декември 2024 хил. лв.
Приходи	671	-	671
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	-	48
Приходи от очаквани кредитни загуби	47	-	47
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 502	-	1 502
Приходи на сегмента	2 268	-	2 268
Разходи за материали	(8)	-	(8)
Разходи за външни услуги	(215)	(2)	(217)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(78)	-	(78)
Разходи за персонал	(33)	-	(33)
Други разходи	(381)	-	(381)
Оперативна печалба/(загуба) от сегмента	1 553	(2)	1 551
Финансови разходи	(1 393)	-	(1 393)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	160	(2)	158
Активи на сегмента	63 754	9 398	73 152
Пасиви на сегмента	52 970	-	52 970

4. Инвестиционни имоти

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

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

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални цени на активни пазари.

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

Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	48 034
Новопридобити, чрез покупка	250
Продадени през периода	(124)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 399
Инвестиционни имоти, рекласифициране като държани за продажба	(3 905)
Трансфер от активи, държани за продажба	5 100
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	1 550
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(738)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	51 566
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(29 078)
Новопридобити, чрез покупка	4 542
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 502
Трансфер от активи, държани за продажба	10 000
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	36 982

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2024 г. в размер на 161 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 867 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 348 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2023 г.	11 895
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	4 845
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 257)
Трансфер от Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	(1 349)
Излезли чрез продажба	(782)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	9 352
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	29 078
Излезли чрез продажба	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(10 000)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	25 478

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

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

През юни 2024 г. е сключен предварителен договор за продажба земя – 7 бр. парцели и сгради находящи се в гр. София, с контрагент. Договорът не е реализиран и е прекратен в края на октомври 2024 г. от страна на купувача. Премиер фонд АДСИЦ е начислило суми с обезщетителен характер, за да защити интересите си. Обезщетението е погасено изцяло от контрагента.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

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

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени, в междинния индивидуален финансов отчет на Дружеството по себестойност.

7. Машини и съоръжения

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

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

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

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 отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за наем	8	366
Вземания от доставчици, брутна сума преди преоценка	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
Вземания от доставчици, нетно	8	-
Други вземания, брутна сума преди преоценка	7	90
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>-</i>	<i>(47)</i>
Други вземания, нетно	7	43
Търговски и други финансови вземания	15	409

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

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

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

9. Предплащания и други активи

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

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	151	655
Пари и парични еквиваленти	151	655

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

11. Акционерен капитал

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	Брой акции	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 31 декември 2024 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

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

12. Премия резерв

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

13. Заеми

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	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
Сkonto	-	(2)
Общо балансова стойност	21 092	27 182
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 740	4 739
Облигационен заем	4 000	6 000
Лихви и такси	78	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.

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

През декември 2024 г. лихвеният процент по кредита се запазва на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 4.3 % за периода от 25 декември 2024 г. до 24 март 2025 г. включително.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков кредит за оборотни средства:

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

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

Облигационен заем:

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

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 20 000 броя;

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

- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството;

Задължението по лихви е в размер на 11 хил. лв. (2023 г.: 277 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	20	129
Други финансови задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	4 383	4 492
Данъчни задължения	195	251
Получени аванси	18 477	9 555
Предплатени наеми	23	23
Други нефинансови задължения	11	9
Нефинансови пасиви	18 706	9 838
Текущи търговски и други задължения	23 089	14 330

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 18 477 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

15. Приходи

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	161	867
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	507	74
Други приходи	3	8
Приходи	671	949

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 000	850
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(2 952)	(782)
Печалба от продажба на нетекущи активи	48	68

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

17. Разходи за материали

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(8)	(7)
Разходи за топлинна енергия	-	(4)
Разходи за материали	(8)	(11)

18. Разходи за външни услуги

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(24)	(44)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(48)	(41)
Независим финансов одит	(30)	(18)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(15)	(15)
Застраховки	(20)	(20)
Нотариални такси	(12)	(13)
Разходи за охрана	(50)	(50)
Други разходи за външни услуги	(18)	(22)
Разходи за външни услуги	(217)	(223)

19. Разходи за персонала

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(28)	(25)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(6)
Разходи за персонала	(33)	(31)

20. Други разходи

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(348)	(297)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(13)	(13)
Други	(20)	(29)
Други разходи	(381)	(339)

21. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани,

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови приходи	-	71
Финансови приходи	-	71

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

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

	31 декември 2024	31 декември 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)
Банкови такси и комисионни	(75)	(74)
Финансови разходи	(1 393)	(1 523)

22. Доход на акция

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (в лв.)	158 000	145 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход от акция (в лв.)	0,09	0,08

23. Разчети и сделки със свързани лица

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

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2024 г. включват ключовия управленски персонал.

23.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(18)	(18)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)

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

24. Безналични сделки

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

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

25. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 януари 2025 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- През месец януари 2025 г. е публикувана покана за свикване на Общо събрание на облигационерите с дата 31 януари 2025 г. и резервна дата 15 февруари 2025 г.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/