

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2024 г.



Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	46 884	61 404
Машини и съоръжения	7	1 120	1 198
Репутация	5	32	32
		48 036	62 634
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	20	417
Предплащания и други активи	9	8	42
Пари и парични еквиваленти	10	165	662
		193	1 121
Активи държани за продажба	6.2	25 478	9 352
		73 707	73 107
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Други резерви	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 503	7 344
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		20 215	20 056
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 092	27 182
Отсрочени данъчни пасиви		470	470
		21 562	27 652
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	8 788	11 050
Търговски и други задължения	14	23 140	14 347
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.2	2	2
		31 930	25 399
		53 492	53 051
Общо пасиви		53 492	53 051
Общо собствен капитал и пасиви		73 707	73 107

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2025 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		31 декември 2024	31 декември 2023
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	15	881	1 175
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	1 507	1 399
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	48	68
Разходи за материали	17	(17)	(21)
Разходи за външни услуги	18	(222)	(241)
Разходи за персонала	12	(161)	(143)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	7	(78)	(162)
Други разходи	19	(452)	(412)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	47	(2)
Печалба от оперативна дейност		1 553	1 661
Финансови приходи	20	-	74
Финансови разходи	20	(1 394)	(1 524)
Печалба преди данъци		159	211
Приходи от данъци върху дохода		-	4
Печалба за годината, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка		159	215
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка		159	215
Доход на акция	21	лв. 0.09	лв. 0.12

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2025 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 344	20 056
Печалба за периода	-	-	159	159
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	159	159
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 800	10 912	7 503	20 215

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 800	10 912	7 129	19 841
Печалба за периода	-	-	215	215
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	215	215
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 800	10 912	7 344	20 056

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2025 г.

Междинен консолидиран 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, нетно	13 667	10 383
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(3 184)	(2 104)
Плащания към доставчици	(787)	(326)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(146)	(135)
Постъпления от/ (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	9 220	6 753
Инвестиционна дейност		
Други постъпления от /(плащания за) продажба на дъщерно дружество	-	1 695
Предоставяне на аванс за придобиване на нетекущи активи	-	(33)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-	1 662
Финансова дейност		
Получени заеми	3 208	770
Плащания по получени заеми	(11 248)	(7 342)
Плащания на лихви и такси по заеми	(1 676)	(1 319)
Други плащания за финансова дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(9 717)	(7 892)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(497)	523
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	662	139
Пари и парични еквиваленти в края на периода	165	662
10		

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.02.2025 г.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания – майка и нейното дъщерно предприятие („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 в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5, ет. 2.

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

Системата на управление на предприятието-майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

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

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

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

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

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

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

Към 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. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на Дружеството-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (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 консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 31 декември 2024 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с индивидуалните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

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

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

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2024 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 февруари 2025 г.

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

3. Промени в счетоводната политика

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

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2024		31 декември 2023	
			‘000 лв.	участие %	‘000 лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	9 398	100	9 398	100
			9 398		9 398	

Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

5. Репутация

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

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	73	73
Салдо към края на периода	73	73
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(41)	(41)
Призната загуба от обезценка	-	-
Салдо към края на периода	(41)	(41)
Балансова стойност към края на периода	32	32

6. Имоти

6.1. 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 и гр. Самоков. Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 492
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 399
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(3 905)
Трансфер от активи, държани за продажба	5100
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	1 550
Новопридобити, чрез покупка	250
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(738)
Продадени през периода	(124)
Отписани активи в резултат на бизнескомбинация	(1 620)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	61 404
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	1 507
Трансфер от активи, държани за продажба	10 000
Новопридобити чрез последващи разходи	59
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	46 884

Част от инвестиционните имоти са заложен като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2024 г. в размер на 371 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 416 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

6.2. Активи държани за продажба

	Търговски и бизнес Имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2023 г.	11 895
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
Имоти, 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	25 478

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

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. Групата е начислила суми с обезщетителен характер, за да защити интересите си. Обезщетението е погасено изцяло от контрагента.

6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил.лв.
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)
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“.

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

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Вземания от доставчици	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(15)	(15)
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Вземания по договори за наем	8	374
Други вземания	12	90
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(47)
Други вземания, нетно	12	43
Търговски и други финансови вземания	20	417

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	-	34
Застраховки	8	-
Други	-	8
Други активи, нефинансови	8	42

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	165	662
Пари и парични еквиваленти	165	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 2025 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	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. основния капитал на Дружеството-майка 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	100.00

11.2. Премиен резерв

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

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Разходи за заплати	(132)	(119)
Разходи за социални осигуровки	(28)	(24)
Разходи за неизползвани отпуски	(1)	-
	<u>(161)</u>	<u>(143)</u>

13. 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
Сkonto	-	(2)
Общо балансова стойност	<u>21 092</u>	<u>27 182</u>
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 740	4 739
Облигационен заем	4 000	6 000
Лихви	78	346
Сkonto	(30)	(35)
Общо балансова стойност	<u>8 788</u>	<u>11 050</u>

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;

- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски. Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПКККК 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.

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 дружеството;

Задължението по лихви 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.
Текущи:		
Търговски задължения	53	132
Други финансови задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	4 416	4 495
Получени аванси	18 477	9 555
Предплатени наеми	23	23
Данъчни задължения	200	256
Задължения към персонала	12	8
Други задължения	12	10
Нефинансови пасиви	18 727	9 852
Текущи търговски и други задължения	23 140	14 347

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

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

15. Приходи

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	371	1 093
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	507	74
Други приходи	3	8
	881	1 175

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 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

17. Разход за материали

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(15)	(14)
Разходи за топлинна енергия	-	(4)
Разходи за други материали	(2)	(3)
	(17)	(21)

18. Разход за външни услуги

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Разходи за охрана	(50)	(50)
Регулаторни и други такси	(24)	(44)
Нотариални такси	(12)	(13)
Разходи за лицензирани оценки	(15)	(17)
Застраховки	(20)	(20)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(48)	(41)
Ремонтни дейности	(1)	(11)
Други	(19)	(24)
Независим одит	(33)	(21)
	(222)	(241)

19. Други разходи

	30 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(416)	(369)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(16)	(13)
Други	(20)	(30)
Други разходи	(452)	(412)

20. Финансови приходи и разходи

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

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Финансови приходи	-	74
Финансови приходи	-	74

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

	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 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	(76)	(75)
Финансови разходи	(1 394)	(1 524)

21. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба на Групата. 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
Печалба за периода (в лв.)	159 000	215 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна доход от акция (в лв.)	0.09	0.12

22. Безналични сделки

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

23. Сделки със свързани лица

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

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 декември 2024 г. включват ключов управленски персонал.

23.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 31 декември 2024 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 36 хил. лв.

23.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	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. представляват възнаграждения и осигурителни вноски на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

26.1. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

26.2. Анализ на пазарния риск

26.2.1. Валутен риск

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

26.2.2. Лихвен риск

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

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

26.2.3. 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.

26.3. Анализ на кредитния риск

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

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

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

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

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

26.4. Анализ на ликвидния риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

26.5. Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

Годишната инфлация се очаква да възлезе на 1.9% в края на 2024 г. (спрямо 5.0% в края на 2023 г.), а средногодишната инфлация да се забави до 2.5% (спрямо 8.6% през 2023 г.). Прогнозираното забавяне на инфлацията в края на 2024 г. отразява главно понижението на цената на петрола на международните пазари и поевтиняването на внасяните в страната промишлени стоки. Факторите, които ще продължат да оказват натиск за повишаване на цените както в краткосрочен, така и в средносрочен период, остават прогнозираните високи темпове на растеж на разходите за труд на единица продукция и на частното потребление. В резултат на това се предвижда групите на услугите и храните да продължат да имат най-висок положителен принос за общата инфлация през периода 2024–2026 г., следвани от групата на стоките и услугите с административно определяни цени. Очакваме темпът на нарастване на ХИПЦ да се ускори до 2.5% в края на 2025 г. и да възлезе на 2.4% в края на 2026 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.

26.6. 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 дължниците 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 индивидуалния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на емитента, свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

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

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

28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 28 февруари 2025 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- на 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието се проведе по предварително обявения в поканата дневен ред. Решенията от проведеното събрание са обявени в законовите срокове съгласно изискванията на 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 конверсионна съотношение вариант/акция 1:1, които Премиер Фонд АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството, взето на 07 ноември 2024 г.