

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 март 2024 г.



Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	45 318	61 404
Машини и съоръжения	7	1 179	1 198
Репутация	5	32	32
		46 529	62 634
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	387	417
Предплащания и други активи	9	511	42
Пари и парични еквиваленти	10	277	662
		1 175	1 121
Активи държани за продажба	6.2	25 478	9 352
		73 182	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		6 936	7 344
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		19 648	20 056
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	29 879	27 182
Отсрочени данъчни пасиви		470	470
		30 349	27 652
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	8 203	11 050
Търговски и други задължения	14	14 980	14 347
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.2	2	2
		23 185	25 399
		53 534	53 051
Общо пасиви		53 534	53 051
Общо собствен капитал и пасиви		73 182	73 107

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 30.05.2024 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2024 хил. лв.	31 март 2023 хил. лв.
Приходи	15	98	143
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	-	519
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	48	-
Разходи за материали	17	(4)	(4)
Разходи за външни услуги	18	(66)	(50)
Разходи за персонала	12	(44)	(37)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	7	(19)	(1)
Други разходи	19	(110)	(100)
Приходи от очаквани кредитни загуби	8	47	-
(Загуба)/ Печалба от оперативна дейност		(50)	470
Финансови разходи	20	(358)	(371)
(Загуба)/ Печалба за периода		(408)	99
Общо всеобхватна (загуба)/ печалба за периода		(408)	99
(Загуба)/ Доход на акция	21	лв. (0.23)	лв. 0.06

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 30.05.2024 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
Загуба за периода	-	-	(408)	(408)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(408)	(408)
Салдо към 31 март 2024 г.	1 800	10 912	6 936	19 648

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	-	-	99	99
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	99	99
Салдо към 31 март 2023 г.	1 800	10 912	7 228	19 940

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 30.05.2024 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 март 2024	31 март 2023
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	4 043	1 905
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(3 184)	-
Плащания към доставчици	(499)	(345)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(40)	(35)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(263)	(158)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	51	(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	108	1 359
Финансова дейност		
Получени заеми	3 208	4
Плащания по получени заеми	(3 185)	(1 162)
Плащания на лихви и такси по заеми	(516)	(249)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(493)	(1 407)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(385)	(48)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	662	139
Пари и парични еквиваленти в края на периода	277	91

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 30.05.2024

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 март 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 март 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 март 2024 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с 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 март 2024 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 май 2024 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 март 2024	31 март 2024	31 декември 2023	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.

4.2. Продажба на дъщерно дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД

През септември 2023 г. Групата продаде 100 % от дела си в собствения капитал на 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
Краткосрочни вземания	1
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	6
Общо балансова стойност на нетни активи	1 626
	хил. лв.
Общо получено възнаграждение	1 700
Общо нетни активи	1 626
Печалба от прехвърлянето на 100 % от дяловете	74

	хил. лв.
Общо платено възнаграждение	1 700
Сума на пари и парични еквиваленти в дружеството при прехвърляне на 100 % от дяловете	(5)
Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дялове	1 695

Печалбата от прехвърлянето на 100 % от дяловото си участие в размер на 74 хил. лв. е включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“.

5. Репутация

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

	31 март 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	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 – в гр. Априлци, гр. София, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, община Павликени и гр. Самоков и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
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	(19 078)
Новопридобити, чрез покупка	4 542
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Балансова стойност към 31 март 2024 г.	45 318

Част от инвестиционните имоти са заложен като обезпечение по заеми.

През януари 2024 г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на земеделски земи в областите: Видин, Плевен, Велико Търново, Враца, Сливен и Хасково, за което е получило аванс в размер на 540 хил. лв. Очакван срок за прехвърляне на имотите е до края на второ тримесечие на 2024 г.

През февруари 2024 г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на недвижими имоти – земя и сгради, находящи се в гр. Русе, за което е получило аванс в размер на 3 272 хил. лв. без ДДС. Очакван срок за прехвърляне на имотите е през трето тримесечие на 2024 г.

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

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

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 104 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
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, държани за продажба	19 078
Излезли чрез продажба	(2 952)
Балансова стойност към 31 март 2024	25 478

6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

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 март 2024 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(19)	(19)
Салдо към 31 март 2024 г.	(241)	(241)
Балансова стойност към 31 март 2024 г.	1 179	1 179

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил.лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2023 г.	7	7
Придобити през периода	7	7
Трансфор 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 март 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	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	387	374
Други вземания	-	90
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(47)
Други вземания, нетно	-	43
Търговски и други финансови вземания	387	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 март 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 март 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	34	34
Застраховки	15	-
ДДС за възстановяване	457	-
Други	5	8
Други активи, нефинансови	511	42

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2024	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	277	662
Пари и парични еквиваленти	277	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 март 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 Дружеството-майка.

	31 март 2024	31 декември 2023
	Брой акции	Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
Общо акции, оторизирани в края на периода	1 799 999	1 799 999

Към 31 март 2024 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	31 март 2024 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02
	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 март 2024	31 март 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(36)	(30)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(7)
	(44)	(37)

13. Заеми

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

	31 март 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	25 695	22 995
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви с отсрочено плащане	189	189
Сkonto	(5)	(2)
Общо балансова стойност	29 879	27 182
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	4 064	4 739
Облигационен заем	4 000	6 000
Лихви	182	346
Сkonto	(43)	(35)
Общо балансова стойност	8 203	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.

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.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски

- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 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 Групата.

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 Групата 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.

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 124 хил. лв. (2023 г.: 277 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 март 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	120	132
Други финансови задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	4 483	4 495
Получени аванси	10 367	9 555
Предплатени наеми	3	23
Данъчни задължения	109	256
Задължения към персонала	9	8
Други задължения	9	10
Нефинансови пасиви	10 497	9 852
Текущи търговски и други задължения	14 980	14 347

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

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

15. Приходи

	31 март 2024	31 март 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	89	106
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	-	37
Други приходи	9	-
	98	143

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

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

17. Разход за материали

	31 март 2024	31 март 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(3)	(2)
Разходи за топлинна енергия	-	(1)
Разходи за други материали	-	(1)
	(3)	(4)

18. Разход за външни услуги

	31 март 2024	31 март 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за охрана	(12)	(12)
Регулаторни и други такси	(15)	(6)
Нотариални такси	(12)	-
Разходи за лицензирани оценки	(6)	(9)
Застраховки	(5)	(5)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(11)	(7)
Ремонтни дейности	-	(4)
Други	(5)	(7)
	(66)	(50)

19. Други разходи

	31 март 2024	31 март 2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(104)	(92)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	-	(2)
Други	(6)	(6)
Други разходи	(110)	(100)

20. Финансови разходи

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

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

21. (Загуба)/ Доход на акция

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

	31 март 2024	31 март 2023
(Загуба)/ Печалба за периода (в лв.)	(408 000)	99 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна (загуба)/ доход от акция (в лв.)	(0.23)	0.06

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 март 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 март 2024 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 10 хил. лв.

23.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 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 март 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

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са очакваното поевтиняване на хранителните продукти и понижаването на петрола на международните пазари. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края 2025 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 междинния консолидиран финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

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

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 пораждат 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 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 – 30 май 2024 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- През месец май 2024 г. Групата сключи договор за отдаване под наем на собствен имот, находящ се в гр. Добрич.