

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

30 юни 2023 г.



Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	59 159	59 492
Машини и съоръжения	7	9	4
Репутация	5	32	32
		59 200	59 528
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	509	455
Предплащания и други активи	9	815	679
Пари и парични еквиваленти	10	134	139
		1 458	1 273
Активи държани за продажба	6.2	12 849	11 895
		73 507	72 696
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		7 168	7 129
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		19 880	19 841
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	35 271	35 271
Отсрочени данъчни пасиви	14	474	474
		35 745	35 745
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	7 724	9 329
Търговски и други задължения	15	10 146	7 768
Краткосрочни задължения към свързани лица	24.2	2	3
Провизии	22	10	10
		17 882	17 110
		53 627	52 855
Общо пасиви		73 507	72 696
Общо собствен капитал и пасиви		73 507	72 696

Съставил: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 25.08.2023 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		30 юни 2023	30 юни 2022
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	16	637	105
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	520	1 300
Разходи за материали	17	(8)	(8)
Разходи за външни услуги	18	(105)	(79)
Разходи за персонала	12	(74)	(72)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	7	(2)	(1)
Други разходи	19	(193)	(185)
Печалба от оперативна дейност		775	1 060
Финансови разходи	20	(736)	(854)
Печалба за периода		39	206
Общо всеобхватна печалба за периода		39	206
Доход на акция	21	лв. 0.02	лв. 0.11

Съставил: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 25.08.2023 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 800	10 912	7 129	19 841
Печалба за периода	-	-	39	39
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	39	39
Салдо към 30 юни 2023 г.	1 800	10 912	7 168	19 880

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2022 г.	1 800	10 912	6 588	19 300
Печалба за периода	-	-	206	206
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	206	206
Салдо към 30 юни 2022 г.	1 800	10 912	6 794	19 506

Съставил: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 25.08.2023 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	30 юни 2023 хил. лв.	30 юни 2022 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	2 996	2 107
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(99)	-
Плащания към доставчици	(328)	(158)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(73)	(69)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(157)	(446)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	(8)	95
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 331	1 529
Финансова дейност		
Получени заеми	11	12
Плащания по получени заеми	(1 938)	(1 054)
Плащания на лихви и такси по заеми	(408)	(437)
Други плащания за финансова дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 336)	(1 480)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(5)	49
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	139	58
Пари и парични еквиваленти в края на периода	134	107

Съставил: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 25.08.2023 г.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания – майка и нейните дъщерни предприятия Грийнхаус Стрелча ЕАД и Кабакум Истейтс ЕООД („Групата“) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Предприятието-майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5, ет. 2.

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

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

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

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

Към 30 юни 2023 г. в Групата има десет лица наети по трудов договор.

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

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

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

Към 30 юни 2023 г. капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на Дружеството-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (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 30 юни 2023 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с индивидуалните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

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

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

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 август 2023 г.

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

3. Промени в счетоводната политика

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

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 юни 2023 участие %	31 декември 2022 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти, вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им	100	100
Кабакум Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти, вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им	100	100

5. Репутация

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

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

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел,

община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен и община Сухиндол и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	63 802
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 446)
Трансфер към предплащания и други активи	(658)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	59 492
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 492
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	520
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(954)
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти, нетно	39
Новопридобити, чрез покупка	62
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	59 159

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 края на отчетния период са в размер на 600 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми.

Дружеството-майка е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в област Велико Търново в размер на 1 416 хил. лв.

През периода са придобити инвестиционни имоти в община Сухиндол.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 187 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 2022 г.	6 425
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 446
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	11 895
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	954
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	12 849

През месец март 2023 г. Дружеството-майка е сключило допълнително споразумение към предварителен договор за продажба на инвестиционен имот за добавяне към предмета на сделката и прилежащия поземлен имот.

Към датата на допълнителното споразумение Дружеството-майка е рекласифицирало сума в индивидуалния отчет за финансовото състояние в размер на 954 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“.

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 2023 г.	7	7
Придобити през периода	7	7
Салдо към 30 юни 2023 г.	14	14
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 30 юни 2023 г.	(5)	(5)
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	9	9

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

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

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

8. Търговски и други финансови вземания

	30 юни 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания от доставчици	14	14
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(13)</i>	<i>(13)</i>
Вземания от доставчици, нетно	1	1
Вземания по договори за наем	506	6
Други вземания	49	495
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(47)</i>	<i>(47)</i>
Други вземания, нетно	2	448
Търговски и други финансови вземания	509	455

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

През отчетното тримесечие на 2023 г. Групата отдава под наем на контрагенти собствени недвижими имоти – земя и сгради, находящи се в гр. Русе, с. Яребична (общ. Аксаково) и земеделска земя находяща се в общ. Брегово, общ. Свиленград и общ. Бяла Слатина.

През м. април 2022 г. Групата е сключила едногодишен договор за наем за отдаване на инвестиционните имоти земя и сгради, находящи се в гр. Стрелча, обл. Пазарджик, който е удължен до края на 2023 г.

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

	30 юни 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Салдо в началото на периода	(60)	(9)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(60)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	9
Салдо в края на периода	(60)	(60)

9. Предплащания и други активи

	30 юни 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Предоставени аванси за имоти	759	658
Предоставени аванси на доставчици	-	8
Застраховки	44	-
ДДС за възстановяване	7	4
Други	5	9
Други активи, нефинансови	815	679

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

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	134	139
Пари и парични еквиваленти	134	139

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

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 30 юни 2023 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	30 юни 2023 Брой акции	31 декември 2022 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 30 юни 2023 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	30 юни 2023 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 410	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 683	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	410	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:

	30 юни 2023	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(62)	(60)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(12)
	(74)	(72)

13. Заеми

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

	30 юни 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	27 034	27 034
Облигационен заем	8 000	8 000
Лихви с отсрочено плащане	241	241
Сkonto	(4)	(4)
Общо балансова стойност	35 271	35 271
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 345	5 272
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви	418	96
Сkonto	(39)	(39)
Общо балансова стойност	7 724	9 329

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

Банков инвестиционен кредит:

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

- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

През месец февруари 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството-майка предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да бъде фиксиран за периода от месец януари 2023 г. до месец септември 2023 г.

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 – 11 300 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 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 кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – от 29.12.2022 до 22.12.2023 г.;

- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

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

Облигационен заем:

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

Задължението по лихви в размер на 200 хил. лв. (2022 г.: 26 хил. лв.) е текущо.

14. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2023 хил. лв.	30 юни 2023 хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	474	474
	474	474
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	474	474
Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2022	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	474	474
	474	474
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	474	474

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

15. Търговски и други задължения

	30 юни 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	122	159
Финансови пасиви	122	159
Получени аванси	9 739	7 405
Предплатени наеми	-	36
Данъчни задължения	274	154
Задължения към персонала	7	9
Други задължения	4	5
Нефинансови пасиви	10 024	7 609
Текущи търговски и други задължения	10 146	7 768

Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер 9 739 хил. лв., във връзка с продажба на собствени инвестиционни имоти, находящи се в с. Стамболово и гр. Добрич.

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

16. Приходи

	30 юни 2023	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	600	96
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	37	-
Приходи от реинтегрирани провизии	-	9
	637	105

17. Разходи за материали

	30 юни 2023	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(6)	(6)
Разходи за топлинна енергия	(1)	(1)
Разходи за други материали	(1)	(1)
	(8)	(8)

18. Разходи за външни услуги

	30 юни 2023	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за охрана	(25)	(25)
Регулаторни и други такси	(9)	(6)
Нотариални такси	-	(1)
Разходи за лицензирани оценки	(10)	(11)
Застраховки	(10)	(10)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(20)	(17)
Ремонтни дейности	(11)	-
Други	(19)	(7)
Юридически услуги	-	(2)
Независим одит	(1)	-
Разходи за външни услуги	(105)	(79)

19. Други разходи

	30 юни 2023	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(185)	(184)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(2)	-
Други	(6)	(1)
Други разходи	(193)	(185)

20. Финансови разходи

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

	30 юни 2023 хил. лв.	30 юни 2022 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(698)	(813)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(698)	(813)
Банкови такси и комисионни	(38)	(41)
Финансови разходи	(736)	(854)

21. Доход на акция

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

	30 юни 2023	30 юни 2022
Печалба за периода (в лв.)	39 000	206 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход на акция (в лв.)	0.02	0.11

22. Провизии, условни активи и условни пасиви

Към настоящия момент наказателно постановление, издадено от КФН е в процес на обжалване, за което има начислени провизии в размер на 10 хил. лв. Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Групата в горепосочените спорове.

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

23. Безналични сделки

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

24. Сделки със свързани лица

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

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 юни 2023 г. включват ключов управленски персонал.

24.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 30 юни 2023 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 21 хил. лв.

24.2 Разчети със свързани лица в края на периода

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

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

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

25.1 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

25.2 Анализ на пазарния риск

25.2.1 Валутен риск

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

25.2.2 Лихвен риск

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

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

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

25.2.3 Ценови риск

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

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

25.3 Анализ на кредитния риск

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

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

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

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

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

25.4 Анализ на ликвидния риск

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

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

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

25.5 Влияние на войната в Украйна върху дейността на Групата

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

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

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

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

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

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

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

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 18 август 2023 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- В края на месец юли 2023 г. е прекратен предварителен договор с контрагент за придобиването на недвижими имоти в гр. Божурище, общ. Божурще, обл. София. Заплатения аванс от Групата е възстановен от продавача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия отчет.
- През месец юли 2023 г. Групата отдаде под наем собствена земеделска земя, находяща се в области Хасково, Видин, Сливен и Плевен.
- На 04 август 2023 г. е взето решение от Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на дъщерното дружество Кабакум Истейтс ЕООД. Увеличението на капитала е чрез парична вноска в размер на 10 хил. лв.
- През месец август 2023 г. Дружеството-майка е получило аванс в размер на 1 680 хил. лв. от контрагент за продажба на 100% от дялове си в специализирано дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
- На 23 август 2023 г. е публикувана покана в Търговския регистър за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да продаде дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС