

Междинен самостоятелен финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

30 юни 2025 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

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

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

	Бележки	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Приходи	15	73	80
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	155	48
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4	-	1 376
Разходи за материали	17	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	18	(90)	(115)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(37)	(39)
Разходи за персонала	19	(12)	(18)
Други разходи	20	(197)	(182)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	-	47
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(111)	1 193
Финансови разходи	21	(539)	(734)
(Загуба)/Печалба за периода		(650)	459
Общо всеобхватна (загуба)/печалба за периода		(650)	459
(Загуба)/ Доход на акция:	22	лв. (0.36)	лв. 0.26

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни	31 декември
		2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	37 109	37 109
Машини и съоръжения	7	1 083	1 120
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 428	9 398
		47 620	47 627
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	9	16
Предплащания и други активи	9	16	9
Пари и парични еквиваленти	10	210	152
		235	177
Активи, държани за продажба	5	19 079	25 479
Общо активи		66 934	73 283
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		6 947	7 597
		19 659	20 309
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 575	21 092
		21 575	21 092
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	6 282	8 788
Търговски и други задължения	14	19 417	23 093
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		25 700	31 882
Общо пасиви		47 275	52 974
Общо собствен капитал и пасиви		66 934	73 283

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	30 юни 2025	30 юни 2024
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	3 086	5 543
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	-	(3 184)
Плащания към доставчици	(138)	(562)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(11)	(17)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(286)	171
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно	(8)	52
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 643	2 003
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(30)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(30)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	1 900	3 208
Плащания по получени заеми	(3 942)	(4 878)
Платени лихви и такси по заеми	(513)	(791)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 555)	(2 461)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	58	(458)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	152	655
Пари и парични еквиваленти в края на периода	210	197

Съставител: _____
/Стела Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 800	10 912	7 597	20 309
Загуба за периода	-	-	(650)	(650)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(650)	(650)
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 800	10 912	6 947	19 659

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Печалба за периода	-	-	459	459
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	459	459
Салдо към 30 юни 2024 г.	1 800	10 912	7 771	20 483

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

Към 30 юли 2025 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

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

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

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

Към 30 юни 2025 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинният самостоятелен финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този междинен самостоятелен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30 юни

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
30 юни 2025 г.

2025 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 30 юни 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният самостоятелен финансов отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация към 30 юни 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2025 г.

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

3. Отчитане по сегменти

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

Информацията за отделните сегменти към 30 юни 2025 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 30 юни 2025 хил. лв.	Специализирани дружества 30 юни 2025 хил. лв.	Общо 30 юни 2025 хил. лв.
Приходи	73	-	73
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	-	155
Приходи на сегмента	228	-	228
Разходи за материали	(3)	-	(3)
Разходи за външни услуги	(88)	(2)	(90)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(37)	-	(37)
Разходи за персонал	(12)	-	(12)
Други разходи	(197)	-	(197)
Оперативна (загуба) от сегмента	(109)	(2)	(111)
Финансови разходи	(539)	-	(539)
(Загуба) за периода на сегмента	(648)	(2)	(650)
Активи на сегмента	57 506	9 428	66 934
Пасиви на сегмента	47 275	-	47 275

4. Инвестиционни имоти

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

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
30 юни 2025 г.

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

Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	51 566
Новопридобити, чрез покупка	4 543
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 629
Инвестиционни имоти, рекласифициране като държани за продажба	(29 080)
Трансфер от активи, държани за продажба	10 001
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	37 109
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	37 109

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 юни 2025 г. в размер на 73 хил. лв. (30 юни 2024 г.: 70 хил. лв.) са включени в междинния самостоятелен отчет 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 181 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2024 г.	9 352
Излезли чрез продажба	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти	29 080
Трансфер към инвестиционни имоти	(10 001)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	25 479
Излезли чрез продажба	(6 400)
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	19 079

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

През април 2025 г. Дружеството продаде собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на действие	30 юни 2025 г.		31 декември 2024 г.	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 428	100	9 398	100
		9 428		9 398	

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
30 юни 2025 г.

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

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

На 30 юни 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Основният капитал е увеличен от 8 900 хил. лв., разпределени на 89 000 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева на 8 930 хил. лв., разпределени на 89 300 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 420	1 420
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(37)	(37)
Салдо към 30 юни 2025 г.	(337)	(337)
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	1 083	1 083
	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

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в междинния самостоятелен финансов отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

8. Търговски и други финансови вземания

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за наем	4	11
Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания	5	5
Търговски и други финансови вземания	9	16

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:

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(15)	(62)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	47
Салдо в края на периода	(15)	(15)

9. Предплащания и други активи

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	7	1
Застраховки	9	8
Други активи, нефинансови	16	9

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	210	152
Пари и парични еквиваленти	210	152

11. Акционерен капитал

Към 30 юни 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в регистрирания капитал на Дружеството през периода.

Към 30 юни 2025 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	30 юни 2025 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02
	1 799 999	100

12. Премияен резерв

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

13. Заеми

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

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	21 468	20 955
Лихви с отсрочено плащане	107	137
Общо балансова стойност	21 575	21 092
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 185	4 739
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви и такси	133	79
Сконтто	(36)	(30)
Общо балансова стойност	6 282	8 788

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

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

През месец март 2025 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

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 дружеството.

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 дружеството.

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 дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 900 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

Облигационен заем:

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

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

Задължението по лихви е в размер на 97 хил. лв.

14. Търговски и други задължения

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	14	25
Други финансови задължения	4 215	4 363
Финансови пасиви	4 229	4 388
Данъчни задължения	208	195
Получени аванси	14 968	18 476
Предплатени наеми	3	23
Други нефинансови задължения	9	11
Нефинансови пасиви	15 188	18 705
Текущи търговски и други задължения	19 417	23 093

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 14 968 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

15. Приходи

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	73	70
Други приходи	-	10
Приходи	73	80

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 555	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6 400)	(2 952)
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	48

17. Разходи за материали

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(3)	(4)
Разходи за материали	(3)	(4)

18. Разходи за външни услуги

	30 юни 2025 ХИЛ. ЛВ.	30 юни 2024 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за регулаторни и други такси	(11)	(19)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(25)	(25)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(10)	(9)
Застраховки	(10)	(8)
Нотариални такси	(5)	(12)
Разходи за охрана	(25)	(25)
Други разходи за външни услуги	(4)	(12)
Независим финансов одит	-	(5)
Разходи за външни услуги	(90)	(115)

19. Разходи за персонала

	30 юни 2025 ХИЛ. ЛВ.	30 юни 2024 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за заплати	(10)	(15)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
Разходи за персонала	(12)	(18)

20. Други разходи

	30 юни 2025 ХИЛ. ЛВ.	30 юни 2024 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за местни данъци и такси	(181)	(174)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(3)	-
Други	(13)	(8)
Други разходи	(197)	(182)

21. Финансови разходи

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

	30 юни 2025 ХИЛ. ЛВ.	30 юни 2024 ХИЛ. ЛВ.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(501)	(695)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(501)	(695)
Банкови такси и комисионни	(38)	(39)
Финансови разходи	(539)	(734)

22. (Загуба)/Печалба на акция

(Загубата)/Печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната (загуба)/печалба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на (загубата)/печалбата на акция, както и нетната (загуба)/печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
(Загуба)/Печалба за периода (в лв.)	(650 000)	459 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна (загуба)/печалба от акция (в лв.)	(0.36)	0.26

23. Разчети и сделки със свързани лица

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

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 юни 2025 г. включват ключовия управленски персонал.

23.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(9)	(9)
Разходи за осигуровки	(2)	(2)

Към 30 юни 2025 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

23.2. Сделки с дъщерни дружества

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	30	-

24. Безналични сделки

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

25. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 юли 2025 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/