

Междинен консолидиран финансов отчет

**ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ**

31 декември 2025 г.



## Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	6.1	66 405	47 010
Машини и съоръжения	7	1 048	1 120
Репутация	5	32	32
		<b>67 485</b>	<b>48 162</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	564	21
Предплащания и други активи	9	431	9
Пари и парични еквиваленти	10	478	166
		<b>1 473</b>	<b>196</b>
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	334	25 479
		<b>69 292</b>	<b>73 837</b>
<b>Общо активи</b>			
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Премиен резерв	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 893	7 631
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>20 605</b>	<b>20 343</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	35 844	21 092
Отсрочени данъчни пасиви	14	484	470
		<b>36 328</b>	<b>21 562</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	13	5 362	8 788
Търговски и други задължения	15	6 995	23 142
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.2	2	2
		<b>12 359</b>	<b>31 932</b>
		<b>48 687</b>	<b>53 494</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>48 687</b>	<b>53 494</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>69 292</b>	<b>73 837</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,  
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Антония Видинлиева/

Дата: 26.02.2026 г.

## Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		31 декември 2025	31 декември 2024
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	16	1 569	881
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	708	1 634
Печалба от продажба на нетекущи активи	17	155	49
Разходи за материали	18	(14)	(17)
Разходи за външни услуги	19	(231)	(224)
Разходи за персонала	12	(178)	(160)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(72)	(78)
Други разходи	20	(518)	(451)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	-	47
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>1 419</b>	<b>1 681</b>
Финансови разходи	21	(1 143)	(1 394)
<b>Печалба за периода</b>		<b>276</b>	<b>287</b>
<b>(Разходи) за данъци върху дохода</b>		<b>(14)</b>	
<b>Общо всеобхватна печалба за периода</b>		<b>262</b>	<b>287</b>
		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
Печалба на акция	22	<b>0.15</b>	<b>0.16</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,  
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Антония Видинлиева/

Дата: 26.02.2026 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 2025 г.	1 800	10 912	7 631	20 343
Печалба за периода	-	-	262	262
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	262	262
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 800	10 912	7 893	20 605

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 344	20 056
Печалба за периода	-	-	287	287
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	287	287
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 800	10 912	7 631	20 343

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,  
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Антония Видинлиева/

Дата: 26.02.2026 г.

## Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 декември 2025	31 декември 2024
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	(8 353)	13 667
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	-	(3 556)
Плащания към доставчици	(459)	(385)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(168)	(146)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(923)	(374)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	(9)	44
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(9 912)</b>	<b>9 250</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	21 458	3 208
Плащания по получени заеми	(10 126)	(11 248)
Плащания на лихви и такси по заеми	(1 108)	(1 705)
Други плащания за финансова дейност	-	(1)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>10 224</b>	<b>(9 746)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>312</b>	<b>(496)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	166	662
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>478</b>	<b>166</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,  
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Антония Видинлиева/

Дата: 26.02.2026 г.

# Пояснения към консолидирания финансов отчет

## 1. Предмет на дейност

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

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. в Групата има осем 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.

През изтеклото четвърто тримесечие на 2025 г. Премиер Фонд АДСИЦ извърши обратно изкупуване на търгуваните на Българска фондова борса АД на основния пазар (BSE), сегмент облигации, свои дългови ценни книжа с ISIN BG2100024178. Поради предсрочното погасяване на задълженията по облигационната емисия е подадено заявление до Централен Депозитар АД, КФН и Българска фондова борса АД, да бъде deregистрирана горецитираната емисия дългови ценни книжа. На основание чл. 41, ал. 3, т. 9 от Част III Правила за допускане до търговия от Правилника за дейността на Българска фондова борса АД, считано от 19 ноември 2025 г. се прекрати регистрацията на облигационната емисия. С решение № 722-Е на КФН от 27 ноември 2025 г., е отписана емисията от водения от КФН регистър по чл.30, ал. 1, т.3 от ЗКФН.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ, при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен нов облигационен заем. Към 31 декември 2025 г. дълговите ценни книжа на Дружеството от емисия облигации с ISIN BG2100037253 не са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД.

Към 31 декември 2025 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

Консолидираният финансов отчет на Групата 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 съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 31 декември 2025 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно със самостоятелните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

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

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

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 февруари 2026 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	31	31	31
			декември 2025	декември 2025	декември 2024	декември 2024
			'000 лв.	участие %	'000 лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	9 428	100	9 398	100
			<b>9 428</b>		<b>9 398</b>	

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.

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.

### 5. Репутация

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

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	73	73
Салдо към края на периода	73	73
<b>Натрупана обезценка</b>		

Салдо към 1 януари	(41)	(41)
Салдо към края на периода	(41)	(41)
<b>Балансова стойност към края на периода</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

## 6. Имоти

### 6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – находящи се в град Русе, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, 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 и гр. Стрелча. Промените в балансовите стойности, представени в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2024 г.</b>	<b>61 404</b>
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(29 080)
Новопридобити, чрез покупка	4 543
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 634
Трансфер от инвестиционни имоти, държани за продажба	10 001
Новопридобити, чрез последващи разходи	25
Трансфер от предплащания и други активи	33
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>47 010</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	708
Трансфер от активи, държани за продажба	19 079
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(334)
Отписани през периода	(58)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>66 405</b>

Част от инвестиционните имоти са заложи като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2025 г. в размер на 418 хил. лв. (2024 г.: 371 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 421 хил. лв. (2024 г.: 416 хил. лв.) са отчетени на ред „Други разходи“.

### 6.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

	<b>Търговски и бизнес Имоти, машини и съоръжения в хил. лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2024 г.</b>	<b>9 352</b>
Трансфер от инвестиционни имоти	29 080
Продадени през периода	(2 952)
Трансфер към инвестиционни имоти	(10 001)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>25 479</b>
Продадени през периода	(6 400)
Трансфер от инвестиционни имоти	334
Трансфер към инвестиционни имоти	(19 079)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>334</b>

Имотите, държани за продажба в междинния консолидиран финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в гр. Априлци. През декември 2025 г. Групата сключи предварителен договор с контрагент за продажба му.

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

### 6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

#### 7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 420	1 420
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>1 420</b>	<b>1 420</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(72)	(72)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(372)	(372)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>1 048</b>	<b>1 048</b>

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>1 420</b>	<b>1 420</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(300)	(300)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>1 120</b>	<b>1 120</b>

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

#### 8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания от доставчици	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
<b>Вземания от доставчици, нетно</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Вземания по договори за наем	9	11
Други вземания	555	10
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>564</b>	<b>21</b>

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

Към края на отчетния период другите вземания на Групата са формирани от начислени суми с обезщетителен характер по прекратени предварителни договори за покупко-продажба на нетекущи активи с контрагенти за неспазени условия по тях, с цел да защити интересите на инвеститорите си. Размера на непогасените суми е в размер на 550 хил. лв.

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

	<b>31 декември 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(15)	(62)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	47
<b>Салдо в края на периода</b>	<b>(15)</b>	<b>(15)</b>

## 9. Предплащания и други активи

	<b>31 декември 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	6	1
Застраховки	94	8
ДДС за възстановяване	331	-
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>431</b>	<b>9</b>

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	<b>31 декември 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	478	166
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>478</b>	<b>166</b>

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

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	<b>31 декември 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	Брой акции	Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
<b>Общо акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>1 799 999</b>	<b>1 799 999</b>

Към 31 декември 2025 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	<b>31 декември 2025 г.</b>	
	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
	<b>1 799 999</b>	<b>100.00</b>

## 11.2. Премиен резерв

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

## 12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(148)	(133)
Разходи за социални осигуровки	(30)	(27)
	<u>(178)</u>	<u>(160)</u>

## 13. Заеми

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	16 254	20 955
Облигационен заем	19 558	-
Лихви с отсрочено плащане	64	137
Сkonto	(32)	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<u>35 844</u>	<u>21 092</u>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 214	4 739
Облигационен заем	-	4 000
Лихви	176	79
Сkonto	(28)	(30)
<b>Общо балансова стойност</b>	<u>5 362</u>	<u>8 788</u>

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

### Банков инвестиционен кредит:

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

### Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски. Валута, в която се извършват плащанията – лева;

- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

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

През месец март 2025 г. банковия кредит е изцяло погасен.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККККК 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 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, 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 Групата;

На 31 октомври 2025 г. е взето решение за обратно изкупуване на облигационната емисия и нейното предсрочно погасяване. Обратното изкупуване приключва в началото на месец ноември 2025 г. За взетото решение за извършване на обратното изкупуване и приключване на самото изкупуване са уведомени КФН, Българска фондова борса АД и обществеността. Емисията облигации е дерегистрирана в края на месец ноември 2025 г. Спазени са всички законови изисквания за подобна процедура, съответно са уведомени Централен Депозитар АД, Българска фондова борса АД и КФН и са получени всички необходими разрешения и документи в тази връзка.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 24 октомври 2025 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 53, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- ▶ Пореден номер на емисията – втора;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100037253;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - евро;
- ▶ Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- ▶ Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- ▶ Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 117 хил. лв. и е текущо.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за

изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: [https://bcra.eu/files/rating\\_armees\\_feb\\_2025\\_bg.pdf](https://bcra.eu/files/rating_armees_feb_2025_bg.pdf)

#### 14. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признаване в печалбата или загубата	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв	хил. лв.
<b>Текущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	470	14	484
	<b>470</b>	<b>14</b>	<b>484</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	470		484
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>470</b>		<b>484</b>
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	31 декември 2024	
	хил. лв.	хил. лв.	
<b>Текущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	470	470	
	<b>470</b>	<b>470</b>	
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	470	470	
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>470</b>	<b>470</b>	

#### 15. Търговски и други задължения

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	25	58
Други финансови задължения	6 615	4 363
<b>Финансови пасиви</b>	<b>6 640</b>	<b>4 421</b>
Получени аванси	304	18 476
Предплатени наеми	23	23
Данъчни задължения	8	199
Задължения към персонала	11	11
Други задължения	9	12
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>355</b>	<b>18 721</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>6 995</b>	<b>23 142</b>

През периода са прекратени няколко договора за продажба на собствени на Групата недвижими имоти. Голяма част от получените аванси са възстановени на купувачите. Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер на 304 хил. лв., във връзка с продажба на собствен недвижим имот.

#### 16. Приходи

31 декември 2025	31 декември 2024
хил. лв.	хил. лв.

Приходи от наеми на инвестиционни имоти	418	371
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	1 151	507
Други приходи	-	3
	<b>1 569</b>	<b>881</b>

#### 17. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 555	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6 400)	(2 951)
<b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<b>155</b>	<b>49</b>

#### 18. Разход за материали

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(12)	(15)
Разходи за други материали	(2)	(2)
	<b>(14)</b>	<b>(17)</b>

#### 19. Разход за външни услуги

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Разходи за охрана	(50)	(50)
Регулаторни и други такси	(18)	(24)
Нотариални такси	(5)	(12)
Разходи за лицензирани оценки	(19)	(15)
Застраховки	(39)	(20)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(49)	(48)
Разходи за независим одит	(25)	(23)
Други	(26)	(32)
	<b>(231)</b>	<b>(224)</b>

#### 20. Други разходи

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(422)	(416)
Разходи за лихви и неустойки	(9)	(13)
Други	(88)	(22)
<b>Други разходи</b>	<b>(518)</b>	<b>(451)</b>

#### 21. Финансови разходи

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 073)	(1 318)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или</b>		<b>(1 318)</b>

<b>загубата</b>	<b>(1 073)</b>	
Банкови такси и комисионни	(70)	(76)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 143)</b>	<b>(1 394)</b>

## 22. Печалба на акция

Печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Групата. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на печалба на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
Печалба за периода (в лв.)	262 000	287 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Печалба от акция (в лв.)</b>	<b>0.15</b>	<b>0.16</b>

## 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 31 декември 2025 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 31 декември 2025 г. размерът на начислените възнаграждения възлизат на 37 хил. лв.

### 24.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	2	2
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 31 декември 2025 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 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.

### **25.2.3. 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.

## **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 инфлационните процеси върху дейността на Групата**

През 2025 г. икономическата среда в страната се характеризираше с устойчиви инфлационни нива, които макар и по-ниски от пиковите стойности през предходните години, оказаха влияние върху разходната структура на Групата. По официални данни на Националния статистически институт (НСИ), годишната инфлация за 2025 г., измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 3.5% (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. също достигна 3.5%. Националният индекс на потребителските цени (ИПЦ) отчете по-висока стойност от 5.0% на годишна база. Основните проинфлационни фактори през изтеклата година бяха свързани с вътрешната динамика в страната, по-конкретно ръста на разходите за труд и стабилното частно потребление. Тези фактори позволиха пренасянето на част от повишените производствени и административни разходи към крайните цени на продуктите и услугите. От друга страна, понижението на цените на енергийните продукти на международните пазари през втората половина на годината ограничи общия темп на нарастване на цените.

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.

#### **25.6. 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.

## **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 – 26 февруари 2026 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните:

✓ Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Ръководството счита, че промяната няма да има отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.

✓ На проведено на 6 януари 2026 г. заседание на Съвета на директорите на БФБ АД е взето решение да допусне до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации на Премиер Фонд АДСИЦ с ISIN код BG2100037253, считано от 9 януари 2026 г.